

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS EN PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION



4 - Règlement

Vu pour être annexé à notre délibération en date du Le Maire, <i>(Nom prénom, Qualité)</i>	POS approuvé le :	12 Septembre 2000
	Révision prescrite le :	29 Mars 2012
Pour copie conforme, Le Maire	Révision arrêtée le :	26 Mai 2016
	Révision approuvée le :	

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	2
<u>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	<u>9</u>
ZONE UA	10
ZONE UC	21
ZONE UD	33
ZONE UE	44
ZONE UX	53
ZONE UY	62
<u>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	<u>72</u>
ZONE 1AU	73
ZONE 2AU	85
<u>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	<u>91</u>
ZONE A	92
<u>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	<u>103</u>
ZONE N	104
<u>ANNEXE</u>	<u>113</u>
ANNEXE N°1	114
ANNEXE N°2	115
ANNEXE N°3	116

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **SCIENTRIER**.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles R 111-2, R 111-4 et R 111-20 du Code de l'Urbanisme
- les servitudes d'utilité publique jointes au présent dossier de P.L.U.,
- les articles L 210-1 et suivants du Code de l'urbanisme concernant le droit de préemption urbain institué par délibération du Conseil Municipal.

Au terme de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, les découvertes fortuites devront être signalées immédiatement à Direction régionale des affaires culturelles – Service de l'archéologie de Rhône-Alpes.

A - En ce qui concerne les lotissements :

- Conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.
- Conformément à l'article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :
 - 1° La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;
 - 2° L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager. »

B – Pour le patrimoine remarquable bâti, environnementale et paysager :

Article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Article R 151-41 du Code de l'Urbanisme :

« Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité

architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut :

[...] 3° Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. »

Article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

«Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Article L 113-2 du Code de l'Urbanisme :

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier du titre IV du livre III du code forestier. [...] »

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zone naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 3 du dossier.

1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **UA**, zone urbaine dense correspondant au chef-lieu. Elle comprend :

- Un secteur **UAc** correspondant au centre ancien à caractère principal d'habitation traditionnelle.

La zone **UC**, zone urbaine à caractère principal d'habitation correspondant aux hameaux de faible densité. Elle comprend :

- un secteur **UC₁** identifiant les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation.
- Un secteur **UC_{gv}** identifiant une zone réservée à l'accueil des gens du voyage.

La zone **UD**, zone urbaine à caractère principal d'habitation dense, correspondant aux extensions pavillonnaires et collectives du chef lieu. Elle comprend :

- un secteur **UDa** identifiant les extensions du centre ancien et du secteur « Doucet / Les Crottes » formant des pôles secondaires d'urbanisation.

La zone **UE**, zone urbaine réservée à l'accueil et au développement d'équipements collectifs et d'espaces publics. Elle comprend :

- un secteur **UEas** correspondant au site de la station d'épuration.
- Un secteur **UEz** correspondant à l'emprise autoroutière.

La zone **UX** est réservée à l'accueil d'activités économiques, elle correspond à la zone d'activités de Bidaille. Elle comprend :

- Un secteur **UX₁** intégré dans la ZNIEFF de type 1 « Plaine des Rocailles ».
- Un secteur **UXc** correspondant au site de la carrière.
- Un secteur **UXk** correspondant à des sites d'urbanisation limitée à vocation touristique et de loisir.

La zone **UY** est réservée à l'accueil d'activités commerciales et de services à l'entrée du chef-lieu.

2 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **1AU**, zone de développement urbain destinée à assurer à court ou moyen terme le développement de la commune sous forme de quartiers nouveaux en densification du tissu urbain sur le chef-lieu. Elle comprend :

- un **secteur 1AUa** identifiant des zones de développement moins denses en cohérence avec le tissu urbain adjacent et permettant d'amorcer une transition urbaine.

La zone **2AU** est une zone réservée à l'urbanisation future de la commune. Cette zone est insuffisamment ou mal équipée et pourra être urbanisée, dans la mesure où les équipements publics nécessaires à la desserte des constructions ou de la zone seront réalisés ou suffisants. Elle comprend :

3 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **A**, zone agricole pouvant accueillir les constructions nécessaires à l'activité agricole. Elle comprend :

- un secteur **Ap** situé dans le périmètre de protection du point de captage
- un secteur **Aco** inconstructible pour la préservation des corridors écologiques.

4 - Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **N**, zone naturelle et forestière strictement protégée. Elle comprend :

- un secteur **Nzh** identifiant les zones humides à protéger
- un secteur **Ne** correspondant à des sites d'urbanisation limitée à vocation touristique et de loisirs

ARTICLE 4 - DÉFINITIONS

*Tous les termes faisant l'objet d'une définition sont signalés par * dans le règlement.*

1 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Par "adaptations mineures", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2 – Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Ces installations dites classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont définies par le livre V, Titre I, article L511-1 du Code de l'environnement :

« Sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. ».

3 – Annexe

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment, mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex : abris de jardin, remise, garage individuel, piscine...).

4 - Tènement

Unité foncière d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

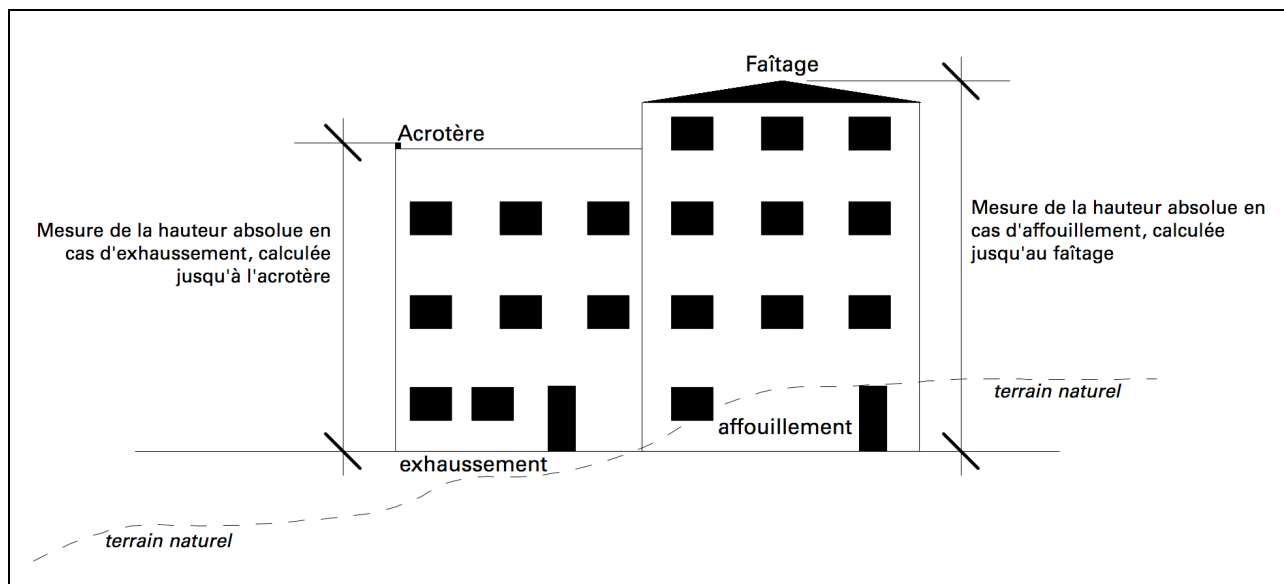
5 – Habitation légère de loisirs

Article R111-31 du Code de l'urbanisme : « Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. »

6 – Hauteur absolue

Hauteur au faîtage : La hauteur des constructions est mesurée en tout point, depuis le terrain après travaux jusqu'au sommet de la toiture.

Hauteur à l'acrotère de toiture dans le cas d'une toiture terrasse : La hauteur des constructions est mesurée en tout point, depuis le terrain après travaux jusqu'au sommet de l'acrotère.



7 – Système de production d'énergie renouvelable

Arrêté du 19 décembre 2014 relatif aux caractéristiques des systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables mentionnés à l'article R. 111-50 du code de l'urbanisme :

« Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables mentionnés à l'article R. 111-50 du code de l'urbanisme et correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée sont définis comme suit :

- les systèmes solaires thermiques de production d'eau chaude dont la surface maximale de capteurs solaires ne peut excéder 5 m² par logement en maison individuelle ou 3 m² par logement en bâtiment collectif d'habitation ou 3 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher en bâtiment tertiaire ;
- les installations photovoltaïques dont la puissance crête ne peut excéder un maximum de 3 kWc par tranche de 100 m² de surface de plancher. »

8 – Opération d'aménagement d'ensemble

Projet urbain pour la construction de plus de 2 constructions à usage d'habitation et nécessitant le dépôt d'un permis d'aménager.

9 – Volumes ancien

Les volumes qualifiés d'ancien, correspondent aux volumétries traditionnelles du département de Haute-Savoie caractérisés par :

- des volumes de constructions importants qui à l'époque accueillaient plusieurs fonctions (habitation, grange, stockage...) ;

- des constructions essentiellement composée en maçonnerie avec des façades enduites à la chaux ;
- des encadrements d'ouvertures visibles en pierre de taille ;
- des ouvertures plus hautes que larges ;
- des couvertures de toitures en tuile ou ardoise.

TITRE II

DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX ZONES

URBAINES

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA est une zone mixte à caractère principal d'habitation dense.

Elle comprend un secteur **UAc**, identifiant le centre ancien à caractère principal d'habitation traditionnelle.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou de travaux publics,
- le stationnement de caravanes isolées de plus de trois mois,
- les terrains de camping et de caravanning,
- les habitations légères de loisirs*,
- les dépôts de toute nature,
- les constructions à usage industriel et agricole

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Les constructions exposées au bruit, doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2011159-0010 en date du 8 Juin 2011 qui fixe les dispositions réglementaires pour les futures constructions édifiées dans les secteurs affectés par le bruit.

Le secteur **UAc** est soumis au permis de démolir.

Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les annexes liées aux habitations, dans la limite de 3 annexes par tènement d'habitation et présentant une surface totale cumulée inférieure à 40 m² de surface de plancher. Les piscines non couvertes ne sont pas concernées par cette limite de surface.
- Les activités artisanales de proximité si leur surface de plancher n'excède pas 150 m².
- Les commerces et services si leur surface de plancher n'excède pas 150 m².
- Les entrepôts commerciaux s'ils apparaissent nécessaires au fonctionnement d'une activité admise dans la zone, et dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

En tout état de cause les constructions à usage d'activités y compris les commerces, ne pourront être admises que dans la mesure où :

- elles n'entraînent pas de danger, inconvénient ou nuisance incompatibles avec le caractère de la zone,
- elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

L'extension d'un bâtiment ne respectant pas les reculs imposés par les articles UA 6 ou UA 7 est admise nonobstant les dispositions desdits articles, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et dans la mesure où l'application de l'un de ces deux articles aurait abouti à des décrochements de façades préjudiciables à son aspect extérieur.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de 3 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone, sauf les articles UA 11 et UA 12.

Dans le secteur **UAc**, les éléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19, correspondant à l'Eglise et à l'ancien presbytère doivent être préservés dans leur volumétrie. Les démolitions sont interdites.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 GENERALITES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1 ACCES

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eues égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

De plus, les accès, et le positionnement des portails d'accès, doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Pour des raisons de sécurité, un recul de 5 mètres sera imposé au portail d'accès des véhicules à partir de l'accotement des voies publiques.

3.2 VOIRIE

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement ; en tout état de cause, la plate-forme des nouvelles voies privées ne sera pas inférieure à 5 m de largeur sauf empêchement ou contrainte particulière et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

La pente des voies privées nouvelles ne devra pas excéder 10%.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée existante ou projetée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 7%.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement exceptés les annexes ne nécessitant pas un raccordement.

En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

Eaux pluviales

- a) Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrées à l'échelle du tènement*
- b) Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, celles-ci pourront être déversées dans le réseau séparatif lorsqu'il existe, ou être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et intégrer dans l'environnement paysager,
- c) Des mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués pourront être demandées par la collectivité

En tout état de cause, les eaux pluviales ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble*, l'aménageur devra étudier et prévoir l'écoulement des eaux pluviales vers un espace collecteur

4.3 RESEAUX CABLES

Tout raccordement aux réseaux câblés sera enterré.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1 GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,2 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

En agglomération, l'implantation des constructions doit se faire dans le respect des règles de sécurité et en prenant en compte, le cas échéant, la possibilité de réaliser des trottoirs ou des bandes cyclables.

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

6.2 IMPLANTATION

Lorsque le long d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, les constructions nouvelles doivent les respecter ; Dans les autres cas l'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de :

- 10 m par rapport à l'axe des routes départementales en agglomération
- 40 m par rapport à l'axe des autoroutes
- 3 m par rapport à la limite d'emprise publique des autres voies existantes ou à créer.

Hors agglomération, afin de garantir des conditions de sécurité, tant aux usagers qu'aux riverains des routes départementales, les reculs suivants doivent s'appliquer :

- 25 m de l'axe des routes départementales classées en catégorie structurante à savoir la RD903,
- 18 m de l'axe des routes départementales classées dans les autres catégories à savoir les RD 19, 19 A et 219.

Des dérogations aux prescriptions de reculs définies ci-dessus pourront être envisagées, notamment dans les secteurs d'habitat diffus et présentant une certaine densité. Pour autant, un recul minimum de 12 m par rapport à l'axe des routes départementales devra être conservé hors agglomération.

Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à des règles de recul.

Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra se faire à l'emplacement initial, sauf problème particulier lié à la sécurité

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 GENERALITES

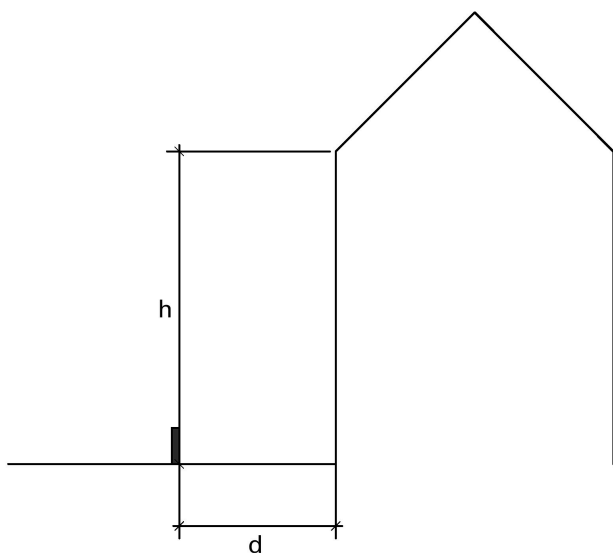
Les débordements de toiture, jusqu'à 1.20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7.2 IMPLANTATION

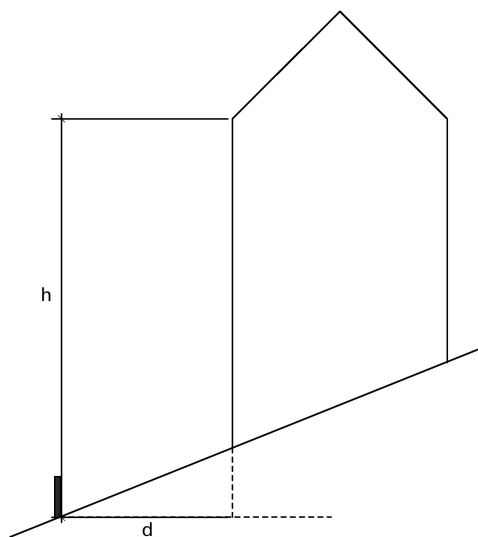
Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer aux volumes pré-existants.

A moins que les constructions ne jouxtent la limite parcellaire, celles-ci peuvent être édifiées :

- Soit en limite séparative à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et de jouxter cette construction, ou bien d'avoir une hauteur n'excédant pas 3,80 mètres, mesurée sur la limite séparative. Une implantation en limite sera également possible dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*
- Soit avec un recul, compté horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, et qui soit au moins égal à la moitié de la différence d'altitude de tout point de cette construction au point le plus proche des limites séparatives, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($H/2$ minimum 3 mètres).



$$\Rightarrow d > 3 \text{ mètres}$$



$$\Rightarrow d > h/2$$

Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra se faire à l'emplacement initial, sauf problème particulier lié à la sécurité.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux annexes* d'une hauteur inférieure ou égale à 3,80 m dont la longueur cumulée n'excède pas 6 ml
- aux ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 GÉNÉRALITÉS

Les débordements de toiture jusqu'à 1.20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

8.2 IMPLANTATION

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut mesuré en tout point sans jamais être inférieure à 5 mètres. Cette disposition ne s'applique qu'aux bâtiments à usage d'habitation. Les annexes ne sont donc pas concernées par cette règle d'implantation.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR ABSOLUE*

Les constructions devront respecter la limitation de hauteur suivante :

- Hauteur au faîtage* : 12 mètres (à titre indicatif R+2+C)
- Hauteur à l'acrotère de toiture* : 10 mètres (à titre indicatif R+2)

Dans le secteur **UAc** cette hauteur sera limitée à :

- Hauteur au faîtage* : 9 mètres (à titre indicatif R+2 ou R+1+C)
- Hauteur à l'acrotère de toiture* : 6,50 mètres (à titre indicatif R+1)

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11-0 – GÉNÉRALITÉS

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Ainsi, pour toutes les constructions, et afin de permettre à l'autorité responsable de la délivrance du permis de construire d'apprécier l'intégration de la construction à son environnement, il est demandé au pétitionnaire de fournir un volet paysage détaillé

présentant :

- les propositions de couleurs et de matériaux de toiture, de vêtue et de façade qui seront soumises à la commission municipale d'urbanisme.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site, auprès de la collectivité et des parties prenantes. Il est suggéré de se rapprocher de l'architecte consultant de la Communauté de communes ou, le cas échéant de l'architecte conseil du département avant tout dépôt de permis de construire.

11-1 – VOLUMETRIE ET OUVERTURES EN FAÇADE

Dans le secteur **UAc**, pour toute construction neuve ou réhabilitation, à proximité de volumes anciens*, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures, qui devront être plus hautes que larges (exceptés pour les commerces, les équipements et bureaux).

11-2 - IMPLANTATION

Les déblais nécessaires à la création d'un accès à des parkings souterrains ne pourront excéder 2,00 mètres et ce, sur une largeur de 4,00 mètres. En dehors de ces cas, la hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,20 m et celle des remblais 0,80 m ces deux éléments n'étant pas cumulables sur une même façade (à titre d'exemple, l'utilisation de paliers successifs, d'une hauteur d'environ 0,60, est recommandée).

Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé, les enrochements sont interdits.

L'orientation du faîtage des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants.

11-3 - ASPECT DES FACADES

Toute construction devra comporter au moins 1/3 de son volume en maçonnerie.

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type, enduit lissé, ou brossé et devront présenter une teinte choisie dans la palette ci-dessous.

Pour toute la zone sauf UAc :



Pour le secteur UAc :



Sont également admis en façade :

- un aspect bois, sans excéder 2/3 du volume de la construction
- les bardages, sans excéder 1/3 du volume de la construction et sous réserve de présenter des teintes proches de celles autorisées pour les enduits.

Les soubassements devront présenter des teintes qui soient en harmonie avec la façade.

Les annexes présentant une surface inférieures à 15 m² ne sont pas concernées par ces dispositions règlementaire d'aspect de façade.

11-4 - ASPECT DES TOITURES ET OUVERTURES

a) Pente admise et aspect

La pente de la toiture doit être comprise entre 50% et 100%, sauf dans le cas des toitures terrasses ou plates admises dans les conditions présentées ci-dessous. Cependant, une pente différente pourra être admise pour les annexes présentant une emprise sol inférieure à 20 m².

Les toitures à un seul pan sont interdites, sauf dans le cas d'un volume accolé par sa plus grande hauteur à la construction principale et dans la limite d'une emprise au sol inférieure à 50 m².

Illustration à titre d'exemple de cas possibles :



Excepté dans le secteur **UAc**, Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée sans dépasser 1/3 de la surface de toiture globale,
- terrasse accessible en prolongement d'un logement,
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou

de restauration de bâtiments anciens.

Les matériaux de couverture présenteront un aspect tuiles rouge vieillies ou ardoises claires et ce selon les couvertures dominantes sur les bâtiments voisins existants.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m, cette règle ne s'applique pas aux annexes autorisées. Les toitures terrasses ou plates ne sont pas concernées par cette disposition.

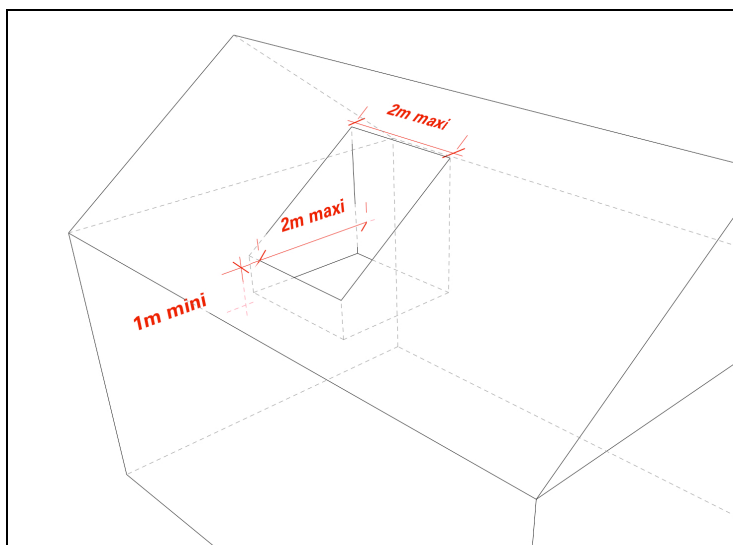
b) Ouverture admise en toiture

Seules sont autorisées :

- Les jacobines si leur largeur n'excède pas 1,50m, espacées d'au moins 8 m
- Les fenêtres et ouvertures intégrées à la pente du toit

En tout état de cause, toutes les ouvertures créées sur une même toiture devront respecter les proportions des ouvertures déjà existantes (largeur/hauteur).

- Les bassines si leur proportion n'excède pas 2,00 m de large et 2,00 de long et ce pour une maximum par pente de toit :



11-5 - ASPECT DES CLOTURES

Les murs bahuts ne peuvent pas dépasser 0,50 mètres.

En tout état de cause, la hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètres et elles pourront être doublées d'une haie végétale de 2 m maximum de hauteur.

Les haies végétales seront obligatoirement réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est annexée au présent document. Une mixité de ces essences est recommandée.

Pour des raisons de sécurité ou nuisances, la hauteur des clôtures pourra être différente de celle réglementée.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction. Chaque place de stationnement créée doit disposer de son accès propre.

Il est notamment exigé d'affecter sur le tènement de l'opération, hors des emprises publiques et des voies :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Logements neufs : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec au minimum 2 places par logement, la moitié de ces places de stationnement seront couvertes.
- Logements créés dans des bâtiments anciens : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec au minimum 2 places par logement.

Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher

Pour les établissements artisanaux :

- 1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher, hors espace de stockage

Pour les salles de spectacle et de réunion :

- Une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité.

Caractéristiques des places de stationnement : Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m X 2,50 m.

Toute construction doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est annexée au présent document. En tout état de cause, les plantations mono-espèces sont interdites.

De plus, dans le cadre de chaque opération de construction, l'aménageur devra veiller à la suppression de toutes les espèces invasives existantes et prévenir leur apparition, il pourra utilement se référer à l'annexe 3, jointe au présent règlement.

En tout état de cause, 15 % minimum du tènement sera affecté à un espace vert non imperméabilisé.

Les surfaces de toitures végétalisées et de places de stationnement « vertes » (c'est à dire engazonnée sur au moins 60% de sa surface) sont comptées dans ces 15 %.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 1- Dans le cas d'un projet mettant en oeuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions définies dans la section 2 du présent règlement, peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en oeuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.
- 2- Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble*, l'aménagement devra prévoir un ou plusieurs systèmes de production d'énergie renouvelable correspondant à des besoins de consommation domestiques*.

Dans le secteur **UAc** : les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique comme des capteurs photovoltaïques, doivent être intégrés à l'enveloppe des toitures des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

- 1 - Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.
- 2 - Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble* les aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC est une zone mixte à caractère principal d'habitation, correspondant aux hameaux de faible densité qu'il est souhaité de conforter. Ces hameaux présentent une architecture variée alternant entre des secteurs d'habitat traditionnel savoyard et des secteurs pavillonnaires.

Elle comprend :

- un secteur **UC1**, dans lequel les aménagements doivent respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation correspondante.
- Un secteur **UCgv** identifiant une zone réservée à l'accueil des gens du voyage.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou de travaux publics,
- le stationnement de caravanes isolées de plus de trois mois,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les habitations légères de loisirs*,
- les dépôts de toute nature,
- les constructions à usage industriel et agricole

Dans le secteur **UCgv**, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à l'aménagement de terrains familiaux pour l'accueil de gens du voyage.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Les constructions exposées au bruit, doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2011159-0010 en date du 8 Juin 2011 qui fixe les dispositions réglementaires pour les futures constructions édifiées dans les secteurs affectés par le bruit.

Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation dans la limite de 250 m² de surface de plancher.
- La transformation et l'extension des bâtiments existants pour un usage d'habitation dans la limite de 250 m² de surface de plancher (existant+extension), à condition que la surface initiale soit de 50 m² minimum et que le clos et couvert soit assuré.
- Les annexes liées aux habitations, dans la limite de 3 annexes par tènement

d'habitation et présentant une surface totale cumulée inférieure à 40 m² de surface de plancher. Les piscines non couvertes ne sont pas concernées par cette limite de surface.

- Les activités artisanales de proximité si leur surface de plancher n'excède pas 150 m².
- Les commerces et services si leur surface de plancher n'excède pas 150 m².
- Les entrepôts commerciaux s'ils apparaissent nécessaires au fonctionnement d'une activité admise dans la zone, et dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

En tout état de cause les constructions à usage d'activités y compris les commerces, ne pourront être admises que dans la mesure où :

- elles n'entraînent pas de danger, inconvénient ou nuisance incompatibles avec le caractère de la zone,
- elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

L'extension d'un bâtiment ne respectant pas les reculs imposés par les articles UC 6 ou UC 7 est admise nonobstant les dispositions desdits articles, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et dans la mesure où l'application de l'un de ces deux articles aurait abouti à des décrochements de façades préjudiciables à son aspect extérieur.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de 3 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone, sauf les articles UC 11 et UC 12.

Dans le secteur **UC1**, tout projet devra être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définis.

Dans les secteurs inondables, repérés au titre de l'article R123-11 b) sur le plan de zonage, les constructions devront respecter le règlement applicable du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de l'Arve.

En tout état de cause, dans l'ensemble de la zone **UCgv** sont admis les travaux et aménagements liés et nécessaires aux mesures de protection, de gestion et de suivis des milieux naturels remarquables (zone humide, natura 2000, ZNIEFF).

La madone au hameau Bossy, ainsi que les croix et calvaires repérés au titre de l'article L151-19, doivent être préservés.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 GENERALITES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article

682 du Code Civil.

3.1 ACCES

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eues égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

De plus, les accès, et le positionnement des portails d'accès, doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Pour des raisons de sécurité, un recul de 5 mètres sera imposé au portail d'accès des véhicules à partir de l'accotement des voies publiques.

3.2 VOIRIE

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement ; en tout état de cause, la plate-forme des nouvelles voies privées ne sera pas inférieure à 5 m de largeur sauf empêchement ou contrainte particulière et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

La pente des voies privées nouvelles ne devra pas excéder 10%.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée existante ou projetée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 7%.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement exceptés les annexes ne nécessitant pas un raccordement.

En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

Eaux pluviales

- a) Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrées à l'échelle du tènement*
- b) Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, celles-ci pourront être déversées dans le réseau séparatif lorsqu'il existe, ou être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et intégrer dans l'environnement paysager,
- c) Des mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués pourront être demandées par la collectivité

En tout état de cause, les eaux pluviales ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble*, l'aménageur devra étudié et prévoir l'écoulement des eaux pluviales vers un espace collecteur

4.3 RESEAUX CABLES

Tout raccordement aux réseaux câblés sera enterré.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1 GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,2 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

En agglomération, l'implantation des constructions doit se faire dans le respect des règles de sécurité et en prenant en compte, le cas échéant, la possibilité de réaliser des trottoirs ou des bandes cyclables.

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

6.2 IMPLANTATION

Lorsque le long d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, les constructions nouvelles doivent les respecter ; Dans les autres cas l'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de :

- 10 m par rapport à l'axe des routes départementales en agglomération
- 40 m par rapport à l'axe des autoroutes
- 3 m par rapport à la limite d'emprise publique des autres voies existantes ou à créer.

Hors agglomération, afin de garantir des conditions de sécurité, tant aux usagers qu'aux riverains des routes départementales, les reculs suivants doivent s'appliquer :

- 25 m de l'axe des routes départementales classées en catégorie structurante à savoir la RD903,
- 18 m de l'axe des routes départementales classées dans les autres catégories à savoir les RD 19, 19 A et 219.

Des dérogations aux prescriptions de reculs définies ci-dessus pourront être envisagées, notamment dans les secteurs d'habitat diffus et présentant une certaine densité. Pour autant, un recul minimum de 12 m par rapport à l'axe des routes départementales devra être conservé hors agglomération.

Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à des règles de recul.

Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra se faire à l'emplacement initial, sauf problème particulier lié à la sécurité

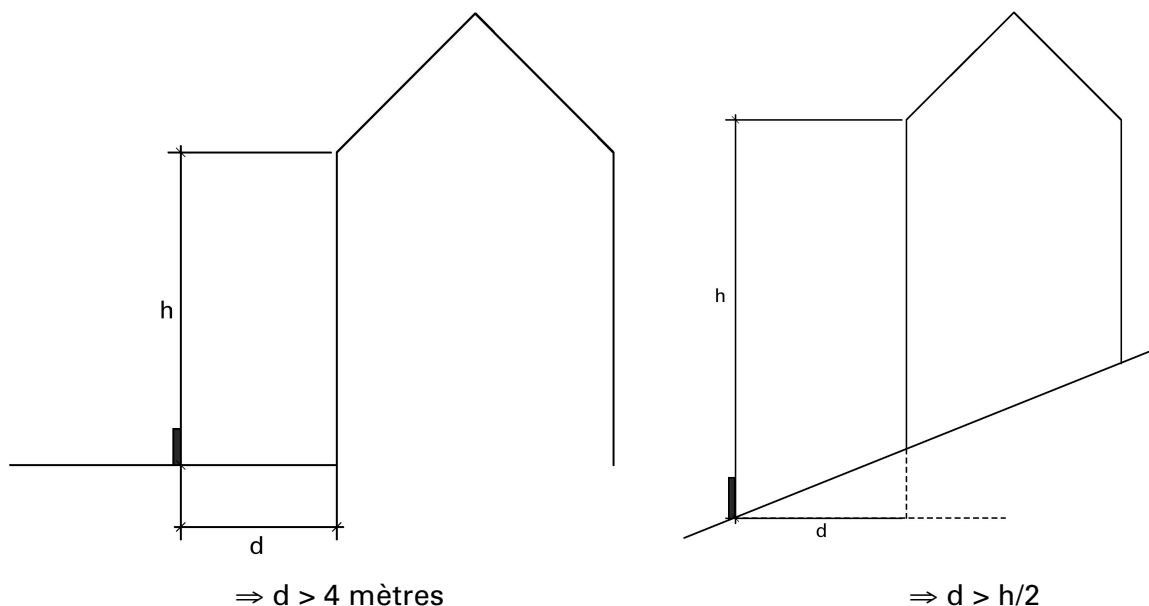
ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 GENERALITES

Les débordements de toiture, jusqu'à 1.20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7.2 IMPLANTATION

A moins que les constructions ne jouxtent la limite parcellaire, celles-ci doivent être édifiées avec un recul, compté horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, et qui soit au moins égal à la moitié de la différence d'altitude de tout point de cette construction au point le plus proche des limites séparatives, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ($H/2$ minimum 4 mètres).



Une implantation en limite sera également possible dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*.

Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra se faire à l'emplacement initial, sauf problème particulier lié à la sécurité.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux annexes* d'une hauteur inférieure ou égale à 3,80 m dont la longueur cumulée n'excède pas 6 ml
- aux ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 GÉNÉRALITÉS

Les débordements de toiture jusqu'à 1.20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

8.2 IMPLANTATION

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut mesuré en tout point sans jamais être inférieure à 5 mètres. Cette disposition ne s'applique qu'aux bâtiments à usage d'habitation. Les annexes ne sont donc pas concernées par cette règle d'implantation.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 0,15.

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR ABSOLUE*

Les constructions devront respecter la limitation de hauteur suivante :

- Hauteur au faîtage* : 9 mètres (à titre indicatif R+2 ou R+1+C)
- Hauteur à l'acrotère de toiture* : 6,50 mètres (à titre indicatif R+1)

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

11-0 – GÉNÉRALITÉS

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Il est rappelé que

l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Ainsi, pour toutes les constructions, et afin de permettre à l'autorité responsable de la délivrance du permis de construire d'apprécier l'intégration de la construction à son environnement, il est demandé au pétitionnaire de fournir un volet paysage détaillé présentant :

- les propositions de couleurs et de matériaux de toiture, de vêture et de façade qui seront soumises à la commission municipale d'urbanisme.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site, auprès de la collectivité et des parties prenantes. Il est suggéré de se rapprocher de l'architecte consultant de la Communauté de communes ou, le cas échéant de l'architecte conseil du département avant tout dépôt de permis de construire.

11-1 - IMPLANTATION

Les déblais nécessaires à la création d'un accès à des parkings souterrains ne pourront excéder 2,00 mètres et ce, sur une largeur de 4,00 mètres. En dehors de ces cas, la hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,20 m et celle des remblais 0,80 m ces deux éléments n'étant pas cumulables sur une même façade (à titre d'exemple, l'utilisation de paliers successifs, d'une hauteur d'environ 0,60, est recommandée).

Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé, les enrochements sont interdits.

L'orientation du faîtage des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants.

11-2 - ASPECT DES FACADES

Toute construction devra comporter au moins 1/3 de son volume en maçonnerie.

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type, enduit lissé, ou brossé et devront présenter une teinte choisie dans la palette ci-dessous.



Sont également admis en façade :

- un aspect bois, sans excéder 2/3 du volume de la construction
- les bardages, sans excéder 1/3 du volume de la construction et sous réserve de présenter des teintes proches de celles autorisées pour les enduits.

Les soubassements devront présenter des teintes qui soient en harmonie avec la façade.

Les annexes présentant une surface inférieure à 15 m² ne sont pas concernées par ces dispositions réglementaires d'aspect de façade.

11-4 - ASPECT DES TOITURES ET OUVERTURES

a) *Pente admise et aspect*

La pente de la toiture doit être comprise entre 50% et 100%, sauf dans le cas des toitures terrasses ou plates admises dans les conditions présentées ci-dessous. Cependant, une pente différente pourra être admise pour les annexes présentant une emprise sol inférieure à 20 m².

Les toitures à un seul pan sont interdites, sauf dans le cas d'un volume accolé par sa plus grande hauteur à la construction principale et dans la limite d'une emprise au sol inférieure à 50 m².

Illustration à titre d'exemple de cas possibles :



Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée sans dépasser 1/3 de la surface de toiture globale,
- terrasse accessible en prolongement d'un logement,
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens.

Les matériaux de couverture présenteront un aspect tuiles rouge vieillies ou ardoises claires et ce selon les couvertures dominantes sur les bâtiments voisins existants.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m, cette règle ne s'applique pas aux annexes autorisées. Les toitures terrasses ou plates ne sont pas concernées par cette disposition.

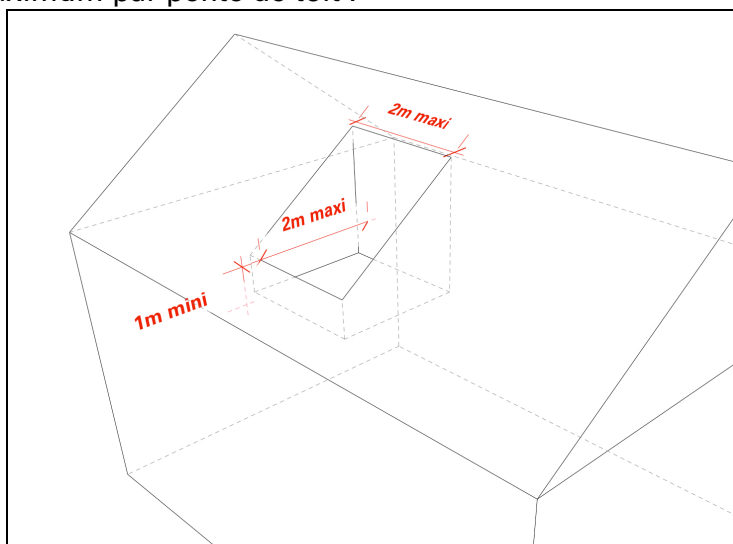
b) *Ouverture admise en toiture*

Seules sont autorisées :

- Les jacobines si leur largeur n'excède pas 1,50m, espacées d'au moins 8 m
- Les fenêtres et ouvertures intégrées à la pente du toit

En tout état de cause, toutes les ouvertures créées sur une même toiture devront respecter les proportions des ouvertures déjà existantes (largeur/hauteur).

- Les bassines si leur proportion n'excède pas 2,00 m de large et 2,00 de long et ce pour une maximum par pente de toit :



11-5 - ASPECT DES CLOTURES

Les murs bahuts ne peuvent pas dépasser 0,50 mètres.

En tout état de cause, la hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètres et elles pourront être doublées d'une haie végétale de 2 m maximum de hauteur.

Les haies végétales seront obligatoirement réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est annexée au présent document. Une mixité de ces essences est recommandée.

Pour des raisons de sécurité ou nuisances, la hauteur des clôtures pourra être différente de celle règlementée.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction. Chaque place de stationnement créée doit disposer de son accès propre.

Il est notamment exigé d'affecter sur le tènement de l'opération, hors des emprises publiques et des voies :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Logements neufs : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec au minimum 2 places par logement, la moitié de ces places de stationnement seront couvertes.
- Logements créés dans des bâtiments anciens : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec au minimum 2 places par logement.

Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher

Pour les établissements artisanaux :

- 1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher, hors espace de stockage

Pour les constructions à usage de commerce :

- 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de la surface de vente.

Pour les salles de spectacle et de réunion :

- Une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité.

Caractéristiques des places de stationnement : Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m X 2,50 m.

Toute construction doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est annexée au présent document. En tout état de cause, les plantations mono-espèces sont interdites.

De plus, dans le cadre de chaque opération de construction, l'aménageur devra veiller à la suppression de toutes les espèces invasives existantes et prévenir leur apparition, il pourra utilement se référer à l'annexe 3, jointe au présent règlement.

Il est notamment exigé dans les cas suivants :

- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble* portant sur la construction de plus de 4 logements, le tènement* de projet doit recevoir, sur au moins 10% de sa surface, des espaces à usage collectif strictement affectés à des plantations ou/et des aires de jeux ; la moitié au moins de ces espaces doit être d'un seul tenant.
- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble* comprenant au moins un bâtiment de quatre logements et plus doit recevoir, sur au moins 20 % de la surface de son terrain d'assiette, des espaces à usage collectif strictement affectés à des plantations ou/et des aires de jeux ; la moitié au moins de ces espaces doit être d'un seul tenant.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 1- Dans le cas d'un projet mettant en oeuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions définies dans la section 2 du présent règlement, peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en oeuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.
- 2- Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble*, l'aménagement devra prévoir un ou plusieurs systèmes de production d'énergie renouvelable correspondant à des besoins de consommation domestiques*.

ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

- 1 - Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.
- 2 - Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble* les aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD est une zone mixte à caractère principal d'habitation dense, correspondant aux extensions pavillonnaires et collectives du chef-lieu.

Cette zone comprend un secteur **UDa** correspondant aux extensions du centre-ancien et au secteur « Doucet / Les Crottes » en prolongement du chef-lieu qui apparaissent comme des pôles secondaires d'habitation en entrée de commune.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou de travaux publics,
- le stationnement de caravanes isolées de plus de trois mois,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les habitations légères de loisirs*,
- les dépôts de toute nature,
- les constructions à usage industriel et agricole

ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Les constructions exposées au bruit, doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2011159-0010 en date du 8 Juin 2011 qui fixe les dispositions réglementaires pour les futures constructions édifiées dans les secteurs affectés par le bruit.

Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les annexes liées aux habitations, dans la limite de 3 annexes par tènement d'habitation et présentant une surface totale cumulée inférieure à 40 m² de surface de plancher. Les piscines non couvertes ne sont pas concernées par cette limite de surface.
- Les activités artisanales de proximité si leur surface de plancher n'excède pas 150 m².
- Les commerces et services si leur surface de plancher n'excède pas 150 m².
- Les entrepôts commerciaux s'ils apparaissent nécessaire au fonctionnement d'une activité admise dans la zone, et dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

En tout état de cause les constructions à usage d'activités y compris les commerces, ne pourront être admises que dans la mesure où :

- elles n'entraînent pas de danger, inconvénient ou nuisance incompatibles avec le

- caractère de la zone,
- elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

L'extension d'un bâtiment ne respectant pas les reculs imposés par les articles UD 6 ou UD 7 est admise nonobstant les dispositions desdits articles, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et dans la mesure où l'application de l'un de ces deux articles aurait abouti à des décrochements de façades préjudiciables à son aspect extérieur.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de 3 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone, sauf les articles UD 11 et UD 12.

Les croix et calvaires, identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 doivent être préservés.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 GENERALITES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1 ACCES

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eues égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

De plus, les accès, et le positionnement des portails d'accès, doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Pour des raisons de sécurité, un recul de 5 mètres sera imposé au portail d'accès des véhicules à partir de l'accotement des voies publiques.

3.2 VOIRIE

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement ; en tout état de cause, la plate-forme des nouvelles voies privées ne sera pas inférieure à 5 m de largeur sauf empêchement ou contrainte particulière

et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

La pente des voies privées nouvelles ne devra pas excéder 10%.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée existante ou projetée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 7%.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement exceptés les annexes ne nécessitant pas un raccordement.

En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

Eaux pluviales

- a) Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrées à l'échelle du tènement*
- b) Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, celles-ci pourront être déversées dans le réseau séparatif lorsqu'il existe, ou être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et intégrer dans l'environnement paysager,
- c) Des mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués pourront être demandées par la collectivité

En tout état de cause, les eaux pluviales ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble*, l'aménageur devra étudié et prévoir l'écoulement des eaux pluviales vers un espace collecteur

4.3 RESEAUX CABLES

Tout raccordement aux réseaux câblés sera enterré.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1 GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,2 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

En agglomération, l'implantation des constructions doit se faire dans le respect des règles de sécurité et en prenant en compte, le cas échéant, la possibilité de réaliser des trottoirs ou des bandes cyclables.

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

6.2 IMPLANTATION

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de :

- 10 m par rapport à l'axe des routes départementales en agglomération
- 40 m par rapport à l'axe des autoroutes
- 3 m par rapport à la limite d'emprise publique des autres voies existantes ou à créer.

Hors agglomération, afin de garantir des conditions de sécurité, tant aux usagers qu'aux riverains des routes départementales, les reculs suivants doivent s'appliquer :

- 25 m de l'axe des routes départementales classées en catégorie structurante à savoir la RD903,
- 18 m de l'axe des routes départementales classées dans les autres catégories à savoir les RD 19, 19 A et 219.

Des dérogations aux prescriptions de reculs définies ci-dessus pourront être envisagées, notamment dans les secteurs d'habitat diffus et présentant une certaine densité. Pour autant, un recul minimum de 12 m par rapport à l'axe des routes départementales devra être conservé hors agglomération.

Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à des règles de recul.

Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra se faire à l'emplacement initial, sauf problème particulier lié à la sécurité

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

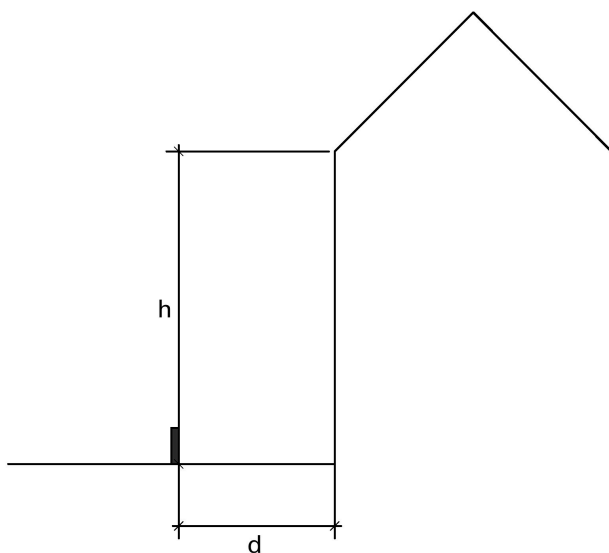
7.1 GENERALITES

Les débordements de toiture, jusqu'à 1.20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

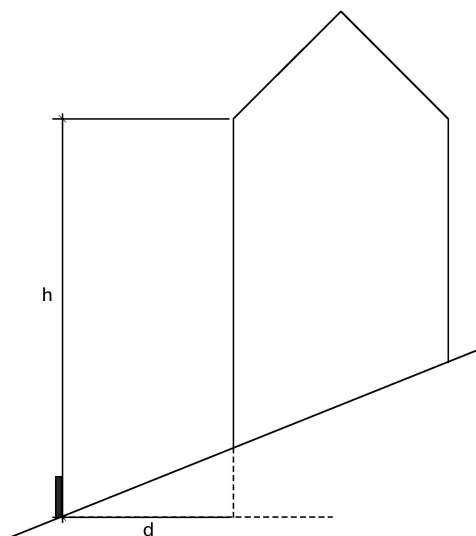
7.2 IMPLANTATION

A moins que les constructions ne jouxtent la limite parcellaire, celles-ci peuvent être édifiées :

- Soit en limite séparative à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et de jouxter cette construction, ou bien d'avoir une hauteur n'excédant pas 3,80 mètres, mesurée sur la limite séparative. Une implantation en limite sera également possible dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*
- Soit avec un recul, compté horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, et qui soit au moins égal à la moitié de la différence d'altitude de tout point de cette construction au point le plus proche des limites séparatives, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($H/2$ minimum 3 mètres).



$\Rightarrow d > 3 \text{ mètres}$



$\Rightarrow d > h/2$

Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra se faire à l'emplacement initial, sauf problème particulier lié à la sécurité.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux annexes* d'une hauteur inférieure ou égale à 3,80 m dont la longueur cumulée n'excède pas 6 ml
- aux ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 GÉNÉRALITÉS

Les débordements de toiture jusqu'à 1.20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

8.2 IMPLANTATION

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut mesuré en tout point sans jamais être inférieure à 5 mètres. Cette disposition ne s'applique qu'aux bâtiments à usage d'habitation. Les annexes ne sont donc pas concernées par cette règle d'implantation.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR ABSOLUE*

Les constructions devront respecter la limitation de hauteur suivante :

- Hauteur au faîtage* : 12 mètres (à titre indicatif R+2+C)
- Hauteur à l'acrotère de toiture* : 10 mètres (à titre indicatif R+2)

Dans le secteur **UDa** cette hauteur sera limitée à :

- Hauteur au faîtage* : 9 mètres (à titre indicatif R+2 ou R+1+C)
- Hauteur à l'acrotère de toiture* : 6,50 mètres (à titre indicatif R+1)

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11-0 – GÉNÉRALITÉS

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Ainsi, pour toutes les constructions, et afin de permettre à l'autorité responsable de la délivrance du permis de construire d'apprécier l'intégration de la construction à son environnement, il est demandé au pétitionnaire de fournir un volet paysage détaillé

présentant :

- les propositions de couleurs et de matériaux de toiture, de vêtue et de façade qui seront soumises à la commission municipale d'urbanisme.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site, auprès de la collectivité et des parties prenantes. Il est suggéré de se rapprocher de l'architecte consultant de la Communauté de communes ou, le cas échéant de l'architecte conseil du département avant tout dépôt de permis de construire.

11-1 – VOLUMETRIE ET OUVERTURES EN FAÇADE

Dans le secteur **UDa**, pour toute construction neuve ou réhabilitation, à proximité de volumes anciens*, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures, qui devront être plus hautes que larges (excepté pour les commerces, les équipements et bureaux).

11-2 - IMPLANTATION

Les déblais nécessaires à la création d'un accès à des parkings souterrains ne pourront excéder 2,00 mètres et ce, sur une largeur de 4,00 mètres. En dehors de ces cas, la hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,20 m et celle des remblais 0,80 m ces deux éléments n'étant pas cumulables sur une même façade (à titre d'exemple, l'utilisation de paliers successifs, d'une hauteur d'environ 0,60, est recommandée).

Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé, les enrochements sont interdits.

L'orientation du faîtage des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants.

11-3 - ASPECT DES FACADES

Toute construction devra comporter au moins 1/3 de son volume en maçonnerie.

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type, enduit lissé, ou brossé et devront présenter une teinte choisie dans la palette ci-dessous.

Pour toute la zone sauf UDa :



Pour le secteur UDa :



Sont également admis en façade :

- un aspect bois, sans excéder 2/3 du volume de la construction
- les bardages, sans excéder 1/3 du volume de la construction et sous réserve de présenter des teintes proches de celles autorisés pour les enduits.

Les soubassements devront présenter des teintes qui soient en harmonie avec la façade.

Les annexes présentant une surface inférieure à 15 m² ne sont pas concernées par ces dispositions règlementaires d'aspect de façade.

11-4 - ASPECT DES TOITURES ET OUVERTURES

a) *Pente admise et aspect*

La pente de la toiture doit être comprise entre 50% et 100%, sauf dans le cas des toitures terrasses ou plates admises dans les conditions présentées ci-dessous. Cependant, une pente différente pourra être admise pour les annexes présentant une emprise sol inférieure à 20 m².

Les toitures à un seul pan sont interdites, sauf dans le cas d'un volume accolé par sa plus grande hauteur à la construction principale et dans la limite d'une emprise au sol inférieure à 50 m².

Illustration à titre d'exemple de cas possibles :



Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée sans dépasser 1/3 de la surface de toiture globale,
- terrasse accessible en prolongement d'un logement,
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens.

Les matériaux de couverture présenteront un aspect tuiles rouge vieillis ou ardoises claires et ce selon les couvertures dominantes sur les bâtiments voisins existants.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m, cette règle ne s'applique pas aux annexes autorisées. Les toitures terrasses ou plates ne sont pas concernées par cette disposition.

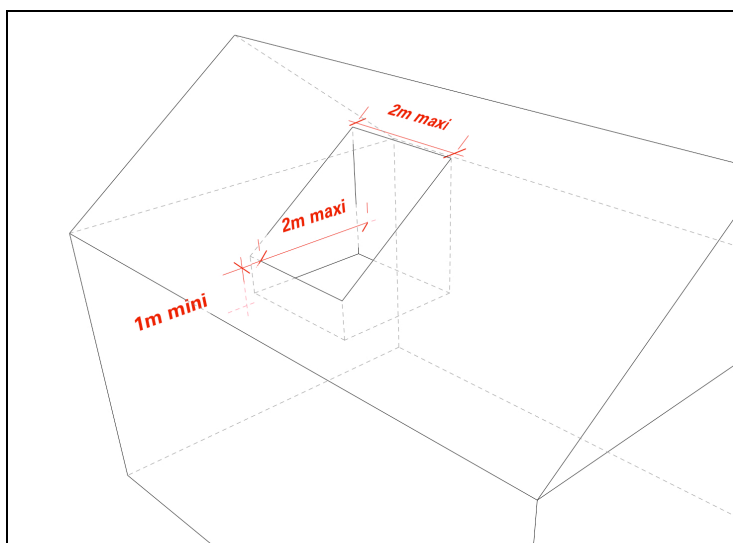
b) Ouverture admise en toiture

Seules sont autorisées :

- Les jacobines si leur largeur n'excède pas 1,50m, espacées d'au moins 8 m
- Les fenêtres et ouvertures intégrées à la pente du toit

En tout état de cause, toutes les ouvertures créées sur une même toiture devront respecter les proportions des ouvertures déjà existantes (largeur/hauteur).

- Les bassines si leur proportion n'excède pas 2,00 m de large et 2,00 de long et ce pour une maximum par pente de toit :



11-5 - ASPECT DES CLOTURES

Les murs bahuts ne peuvent pas dépasser 0,50 mètres.

En tout état de cause, la hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètres et elles pourront être doublées d'une haie végétale de 2 m maximum de hauteur.

Les haies végétales seront obligatoirement réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est annexée au présent document. Une mixité de ces essences est recommandée.

Pour des raisons de sécurité ou nuisances, la hauteur des clôtures pourra être différente de celle règlementée.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Il est notamment exigé d'affecter sur le tènement de l'opération, hors des emprises publiques et des voies :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Logements neufs : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec au minimum 2 places par logement, la moitié de ces places de stationnement seront couvertes.
- Logements créés dans des bâtiments anciens : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec au minimum 2 places par logement.

Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher

Pour les établissements artisanaux :

- 1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher, hors espace de stockage

Pour les constructions à usage de commerce :

- 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de la surface de vente.

Pour les salles de spectacle et de réunion :

- Une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble* portant sur la construction de plus de 4 logements, il sera prévu 0,5 places de stationnement visiteur par logement à réaliser sur l'emprise collective.

Caractéristiques des places de stationnement : Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m X 2,50 m.

Toute construction doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est annexée au présent document. En tout état de cause, les plantations mono-espèces sont interdites.

De plus, dans le cadre de chaque opération de construction, l'aménageur devra veiller à la suppression de toutes les espèces invasives existantes et prévenir leur apparition, il pourra utilement se référer à l'annexe 3, jointe au présent règlement.

Il est notamment exigé dans les cas suivants :

- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble* portant sur la construction

de plus de 4 logements, le tènement* de projet doit recevoir, sur au moins 10% de sa surface, des espaces à usage collectif strictement affectés à des plantations ou/et des aires de jeux ; la moitié au moins de ces espaces doit être d'un seul tenant.

- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble* comprenant au moins un bâtiment de quatre logements et plus doit recevoir, sur au moins 20 % de la surface de son terrain d'assiette, des espaces à usage collectif strictement affectés à des plantations ou/et des aires de jeux ; la moitié au moins de ces espaces doit être d'un seul tenant.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UD 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 1- Dans le cas d'un projet mettant en oeuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions définies dans la section 2 du présent règlement, peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en oeuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.
- 2- Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble*, l'aménagement devra prévoir un ou plusieurs systèmes de production d'énergie renouvelable correspondant à des besoins de consommation domestiques*.

ARTICLE UD 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

- 1 - Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.
- 2 - Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble* les aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est une zone réservée à l'accueil et au développement d'équipements collectifs et d'espaces publics.

Elle comprend :

- un secteur **UEas** correspondant au site de la station d'épuration.
- Un secteur **UEz** correspondant à l'emprise autoroutière

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et installations qui ne sont pas liées et nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Les constructions exposées au bruit, doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2011159-0010 en date du 8 Juin 2011 qui fixe les dispositions réglementaires pour les futures constructions édifiées dans les secteurs affectés par le bruit.

Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les annexes fonctionnelles intégrées, accolées ou à proximité immédiate des constructions admises dans la zone.

L'extension d'un bâtiment ne respectant pas les reculs imposés par les articles UE 6 ou UE 7 est admise nonobstant les dispositions desdits articles, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et dans la mesure où l'application de l'un de ces deux articles aurait abouti à des décrochements de façades préjudiciables à son aspect extérieur.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de 3 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone, sauf les articles UD 11 et UD 12.

Dans le secteur **UEas** sont admis :

- les ouvrages et édifications techniques liés et nécessaires aux services publics ;
- les occupations et utilisation du sol liées à l'activité de la station d'épuration.

Dans le secteur **UEz** sont admis :

- les ouvrages et édifications techniques liés et nécessaires aux services publics ;
- les établissements et installations nécessaires aux activités autoroutières.

Dans les secteurs inondables, repérés au titre de l'article R123-11 b) sur le plan de zonage, les constructions devront respecter le règlement applicable du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Arve.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 GENERALITES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1 ACCES

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eues égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

De plus, les accès, et le positionnement des portails d'accès, doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 VOIRIE

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement ; en tout état de cause, la plate-forme des nouvelles voies privées ne sera pas inférieure à 5 m de largeur sauf empêchement ou contrainte particulière et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

La pente des voies privées nouvelles ne devra pas excéder 10%.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée existante ou projetée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 7%.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement exceptés les annexes ne nécessitant pas un raccordement.

En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

Eaux pluviales

- a) Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrées à l'échelle du tènement*
- b) Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, celles-ci pourront être déversées dans le réseau séparatif lorsqu'il existe, ou être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et intégrer dans l'environnement paysager,
- c) Des mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués pourront être demandées par la collectivité

En tout état de cause, les eaux pluviales ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie.

4.3 RESEAUX CABLES

Tout raccordement aux réseaux câblés sera enterré.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1 GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,2 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

En agglomération, l'implantation des constructions doit se faire dans le respect des règles de sécurité et en prenant en compte, le cas échéant, la possibilité de réaliser des trottoirs ou des bandes cyclables.

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

6.2 IMPLANTATION

Lorsque le long d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, les constructions nouvelles doivent les respecter ; Dans les autres cas l'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de :

- 10 m par rapport à l'axe des routes départementales en agglomération
- 40 m par rapport à l'axe des autoroutes
- 3 m par rapport à la limite d'emprise publique des autres voies existantes ou à créer.

Hors agglomération, afin de garantir des conditions de sécurité, tant aux usagers qu'aux riverains des routes départementales, les reculs suivants doivent s'appliquer :

- 25 m de l'axe des routes départementales classées en catégorie structurante à savoir la RD903,
- 18 m de l'axe des routes départementales classées dans les autres catégories à savoir les RD 19, 19 A et 219.

Des dérogations aux prescriptions de reculs définies ci-dessus pourront être envisagées, notamment dans les secteurs d'habitat diffus et présentant une certaine densité. Pour autant, un recul minimum de 12 m par rapport à l'axe des routes départementales devra être conservé hors agglomération.

Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à des règles de recul.

Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra se faire à l'emplacement initial, sauf problème particulier lié à la sécurité

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 GENERALITES

Les débordements de toiture, jusqu'à 1.20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7.2 IMPLANTATION

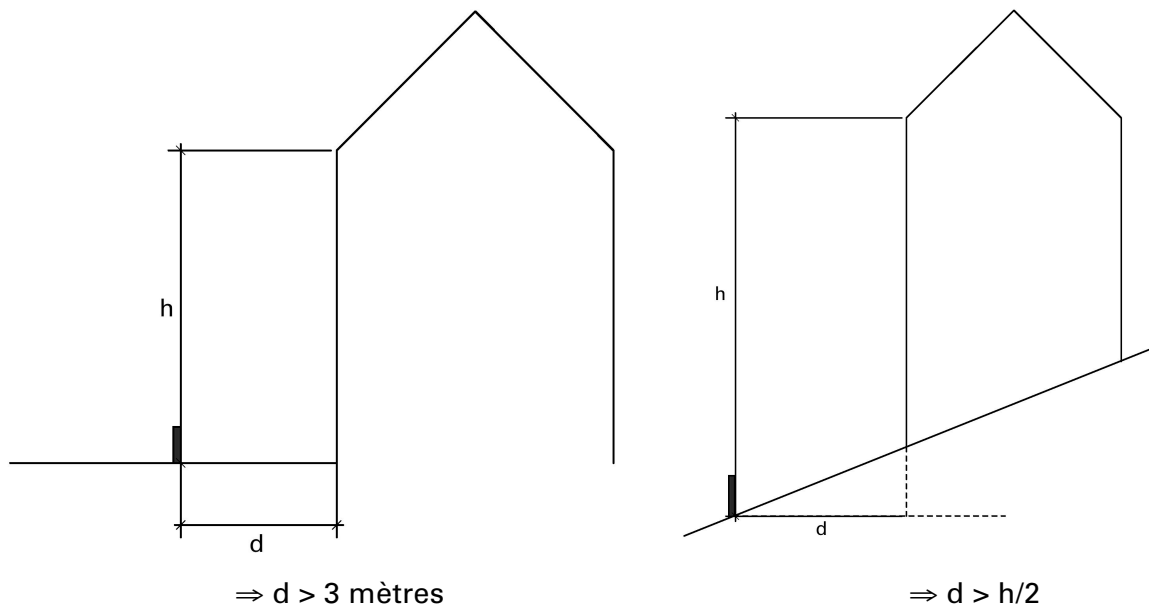
Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer aux volumes pré-existants.

A moins que les constructions ne jouxtent la limite parcellaire, celles-ci peuvent être édifiées :

- Soit en limite séparative à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et de jouxter cette construction, ou bien d'avoir une hauteur n'excédant pas 3,80 mètres, mesurée sur la limite séparative.

Une implantation en limite sera également possible dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*

- Soit avec un recul, compté horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, et qui soit au moins égal à la moitié de la différence d'altitude de tout point de cette construction au point le plus proche des limites séparatives, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($H/2$ minimum 3 mètres).



Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra se faire à l'emplacement initial, sauf problème particulier lié à la sécurité.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux annexes* dont la longueur cumulée n'excède pas 6 ml
- aux ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11-0 – GÉNÉRALITÉS

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Ainsi, pour toutes les constructions, et afin de permettre à l'autorité responsable de la délivrance du permis de construire d'apprécier l'intégration de la construction à son environnement, il est demandé au pétitionnaire de fournir un volet paysage détaillé présentant :

- les propositions de couleurs et de matériaux de toiture, de vêture et de façade qui seront soumises à la commission municipale d'urbanisme.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site, auprès de la collectivité et des parties prenantes. Il est suggéré de se rapprocher de l'architecte consultant de la Communauté de communes ou, le cas échéant de l'architecte conseil du département avant tout dépôt de permis de construire.

11-1 - IMPLANTATION

Les déblais nécessaires à la création d'un accès à des parkings souterrains ne pourront excéder 2,00 mètres et ce, sur une largeur de 4,00 mètres. En dehors de ces cas, la hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,20 m et celle des remblais 0,80 m ces deux éléments n'étant pas cumulables sur une même façade (à titre d'exemple, l'utilisation de paliers successifs, d'une hauteur d'environ 0,60, est recommandée).

Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé, les enrochements sont interdits.

L'orientation du faîtage des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants.

Pour le secteur **UEz** : Tout talus créé devra faire l'objet d'un aménagement paysager et devra respecter un rapport maximal de 1 sur 3 (une hauteur pour trois longueurs).

11-2 - ASPECT DES FACADES

Toute construction devra comporter au moins 1/3 de son volume en maçonnerie.

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type, enduit lissé, ou brossé et devront présenter une teinte choisie dans la palette ci-dessous.



Sont également admis en façade :

- un aspect bois, sans excéder 2/3 du volume de la construction
- les bardages, sans excéder 1/3 du volume de la construction et sous réserve de présenter des teintes proches de celles autorisés pour les enduits.

Les soubassements devront présenter des teintes qui soient en harmonie avec la façade.

Les annexes présentant une surface inférieure à 15 m² ne sont pas concernées par ces dispositions règlementaires d'aspect de façade.

11-3 - ASPECT DES TOITURES

La pente de la toiture doit être comprise entre 50% et 100%, sauf dans le cas des toitures terrasses ou plates admises dans les conditions présentées ci-dessous. Cependant, une pente différente pourra être admise pour les annexes présentant une emprise sol inférieure à 20 m².

Les toitures à un seul pan sont interdites, sauf dans le cas d'un volume accolé par sa plus grande hauteur à la construction principale et dans la limite d'une emprise au sol inférieure à 50 m².

Illustration à titre d'exemple de cas possibles :



Des toitures terrasse ou plates sont autorisées si elles n'excèdent pas les 2/3 de la surface de toiture.

Les matériaux de couverture devront présenter un aspect en tuile rouge-vieillis, ardoise

claire ou en zinc pré patiné.

11-4 - ASPECT DES CLOTURES

Les murs bahuts ne peuvent pas dépasser 0,50 mètres.

En tout état de cause, la hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètres et elles pourront être doublées d'une haie végétale de 2 m maximum de hauteur.

Les haies végétales seront obligatoirement réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est annexée au présent document. Une mixité de ces essences est recommandée.

Pour des raisons de sécurité ou nuisances, la hauteur des clôtures pourra être différente de celle règlementée.

Pour le secteur **UEz** : Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements autoroutiers et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Dans le secteur **UEz** : Il pourra être demandé des aménagements paysagers sur les aires de service ou de repos.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est annexée au présent document. En tout état de cause, les plantations mono-espèces sont interdites.

De plus, dans le cadre de chaque opération de construction, l'aménageur devra veiller à la suppression de toutes les espèces invasives existantes et prévenir leur apparition, il pourra utilement se référer à l'annexe 3, jointe au présent règlement.

En tout état de cause, 20 % minimum du tènement sera affecté à un espace vert non imperméabilisé.

Les surfaces de toitures végétalisées et de places de stationnement « vertes » (c'est à dire engazonnée sur au moins 60% de sa surface) sont comptées dans ces 20 %.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 1- Dans le cas d'un projet mettant en oeuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions définies dans la section 2 du présent règlement, peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en oeuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.
- 2- Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble*, l'aménagement devra prévoir un ou plusieurs systèmes de production d'énergie renouvelable correspondant à des besoins de consommation domestiques*.

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

- 1 - Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.
- 2 - Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble* les aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX est réservée à l'accueil d'activités économiques, elle correspond à la zone d'activités de Bidaille.

Elle comprend :

- un secteur **UX₁** intégré dans la ZNIEFF de type 1 « Plaine des Rocailles ».
- Un secteur **UX_c** correspondant au site de la carrière.
- Un secteur **UX_k** correspondant à des sites d'urbanisation limitée à vocation touristique et de loisir.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou de travaux publics,
- le stationnement de caravanes isolées de plus de trois mois,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les habitations légères de loisirs,
- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage d'habitation

Dans le secteur **UX₁**, toute construction et installation sont interdites.

ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Les constructions exposées au bruit, doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2011159-0010 en date du 8 Juin 2011 qui fixe les dispositions réglementaires pour les futures constructions édifiées dans les secteurs affectés par le bruit.

Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les commerces liés à une activité industrielle ou artisanale admise dans la zone.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de 3 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone, sauf les articles UX 11 et UX 12.

Dans le secteur **UXc** :

- toutes occupations et utilisations du sol à condition d'être liées et nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles liées à la richesse du sol et du sous-sol (carrière).
- les ouvrages et édifications techniques liés et nécessaires aux services publics.

Dans le secteur **UXk** :

- toutes occupations et utilisations du sol à condition d'être liées et nécessaires aux activités de tourisme et de loisirs et dans la limite globale d'une emprise au sol de 800 m² pour chacun des trois secteurs.
- les ouvrages et édifications techniques liés et nécessaires aux services publics.

En tout état de cause, dans l'ensemble de la zone sont admis les travaux et aménagements liés et nécessaires aux mesures de protection, de gestion et de suivis des milieux naturels remarquables (zone humide, natura 2000, ZNIEFF).

Dans les secteurs inondables, repérés au titre de l'article R123-11 b) sur le plan de zonage, les constructions devront respecter le règlement applicable du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Arve.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 GENERALITES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1 ACCES

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eues égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

De plus, les accès, et le positionnement des portails d'accès, doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 VOIRIE

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement ; en tout état de cause, la plate-forme des nouvelles voies privées ne sera pas inférieure à 8 m de largeur sauf empêchement ou contrainte particulière et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 10 m à partir de la chaussée existante ou projetée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 7%.

ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement exceptés les annexes ne nécessitant pas un raccordement.

En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur.

A l'exception des effluents rejetés compatibles avec les modes de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire de réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement est interdite.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

Eaux pluviales

- a) Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrées à l'échelle du tènement*
- b) Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, celles-ci pourront être déversées dans le réseau séparatif lorsqu'il existe, ou être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et intégrer dans l'environnement paysager,
- c) Des mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués pourront être demandées par la collectivité

En tout état de cause, les eaux pluviales ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie.

4.3 RESEAUX CABLES

Tout raccordement aux réseaux câblés sera enterré.

ARTICLE UX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UX 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1 GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,2 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

En agglomération, l'implantation des constructions doit se faire dans le respect des règles de sécurité et en prenant en compte, le cas échéant, la possibilité de réaliser des trottoirs ou des bandes cyclables.

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

6.2 IMPLANTATION

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 6 m par rapport à l'axe des voies existantes ou à créer.

Hors agglomération, afin de garantir des conditions de sécurité, tant aux usagers qu'aux riverains des routes départementales, les reculs suivants doivent s'appliquer :

- 25 m de l'axe des routes départementales classées en catégorie structurante à savoir la RD903,
- 18 m de l'axe des routes départementales classées dans les autres catégories à savoir les RD 19, 19 A et 219.

Des dérogations aux prescriptions de reculs définies ci-dessus pourront être envisagées, notamment dans les secteurs d'habitat diffus et présentant une certaine densité. Pour autant, un recul minimum de 12 m par rapport à l'axe des routes départementales devra être conservé hors agglomération.

Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à des règles de recul.

Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra se faire à l'emplacement initial, sauf problème particulier lié à la sécurité

ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

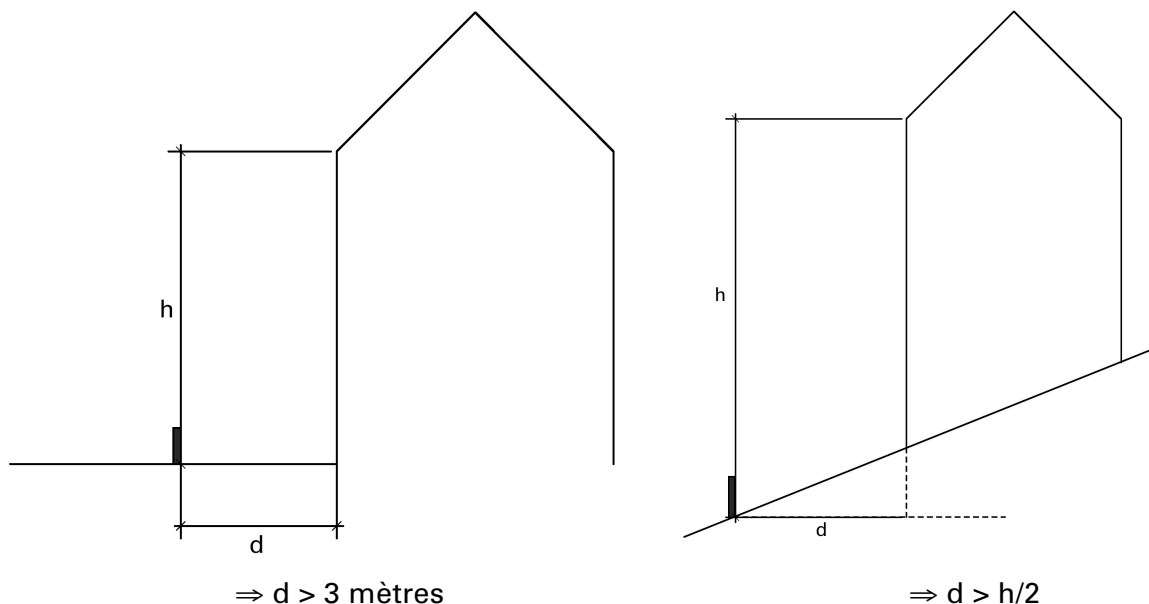
7.1 GENERALITES

Les débordements de toiture, jusqu'à 1.20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7.2 IMPLANTATION

A moins que les constructions ne jouxtent la limite parcellaire, celles-ci doivent être édifiées avec un recul, compté horizontalement de tout point d'une construction au point le plus

proche de la limite séparative, et qui soit au moins égal à la moitié de la différence d'altitude de tout point de cette construction au point le plus proche des limites séparatives, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).



Une implantation en limite sera également possible dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*.

Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra se faire à l'emplacement initial, sauf problème particulier lié à la sécurité.

Les zones de stockage ou d'entrepôt devront être implantées à l'arrière des constructions.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux annexes* d'une hauteur inférieure ou égale à 3,80 m dont la longueur cumulée n'excède pas 6 ml
- aux ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques.

ARTICLE UX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 0,45.

Dans le secteur **UXk**, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 800 m² pour chacun des trois secteurs.

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques.

ARTICLE UX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR ABSOLUE*

Les constructions devront respecter la limitation de hauteur suivante :

- Hauteur au faîtage* : 12 mètres (à titre indicatif R+2+C)
- Hauteur à l'acrotère de toiture* : 10 mètres (à titre indicatif R+2)

Dans le secteur **UXk**, la hauteur au faîtage maximale autorisée est de 5 mètres.

La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone.

ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTERIEUR

11-0 – GENERALITES

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Ainsi, pour toutes les constructions, et afin de permettre à l'autorité responsable de la délivrance du permis de construire d'apprécier l'intégration de la construction à son environnement, il est demandé au pétitionnaire de fournir un volet paysage détaillé présentant :

- les propositions de couleurs et de matériaux de toiture, de vêture et de façade qui seront soumises à la commission municipale d'urbanisme.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site, auprès de la collectivité et des parties prenantes. Il est suggéré de se rapprocher de l'architecte consultant de la Communauté de communes ou, le cas échéant de l'architecte conseil du département avant tout dépôt de permis de construire.

11-1 - IMPLANTATION

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

En tout état de cause, les déblais nécessaires à la création d'un accès à des parkings souterrains ne pourront excéder 2,00 mètres et ce, sur une largeur de 4,00 mètres.

11-2 - ASPECT DES FACADES

L'usage des couleurs et des matériaux devra se faire avec simplicité, trois aspects de

matériaux et de couleurs maximum par bâtiment.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type, enduit lissé, ou brossé et devront présenter une teinte choisie dans la palette ci-dessous.



Sont également admis en façade les bardages, sous réserve de présenter des teintes proches de celles autorisées pour les enduits.

Les soubassements devront présenter des teintes qui soient en harmonie avec la façade.

11-3 - ASPECT DES TOITURES ET OUVERTURES

En dehors des toitures terrasses ou plates (y compris végétalisée), la pente des toitures ne doit pas excéder 25%.

Les couvertures devront présenter une teinte sombre et un aspect qui soit en cohérence avec les toitures des bâtiments environnants.

11-4 - SIGNALÉTIQUE

La signalétique sera uniforme à l'ensemble des lots.

11-5 - ASPECT DES CLOTURES

Les murs bahuts ne peuvent pas dépasser 0,50 mètres.

En tout état de cause, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètres et elles pourront être doublées d'une haie végétale de 1 m maximum de hauteur.

Les haies végétales seront obligatoirement réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est annexée au présent document. Une mixité de ces essences est recommandée.

Pour des raisons de sécurité ou nuisances, la hauteur des clôtures pourra être différente de celle règlementée.

ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction. Chaque place de stationnement créée doit disposer de son accès propre.

Il est notamment exigé d'affecter sur le tènement de l'opération, hors des emprises publiques et des voies :

Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage de commerce :

- 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de la surface de vente.

Pour les établissements ouverts au public :

- Une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité.

Caractéristiques des places de stationnement : Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m X 2,50 m.

Toute construction doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

ARTICLE UX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est annexée au présent document. En tout état de cause, les plantations mono-espèces sont interdites.

De plus, dans le cadre de chaque opération de construction, l'aménageur devra veiller à la suppression de toutes les espèces invasives existantes et prévenir leur apparition, il pourra utilement se référer à l'annexe 3, jointe au présent règlement.

En tout état de cause, 20 % minimum du tènement sera affecté à un espace vert non imperméabilisé.

Les surfaces de toitures végétalisées et de places de stationnement « vertes » (c'est à dire engazonnée sur au moins 60% de sa surface) sont comptées dans ces 20 %.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UX 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 1- Dans le cas d'un projet mettant en oeuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions définies dans la section 2 du présent règlement, peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en oeuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.
- 2- Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble*, l'aménagement devra prévoir un ou plusieurs systèmes de production d'énergie renouvelable correspondant à des besoins de consommation domestiques*.

ARTICLE UX 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

- 1 - Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.
- 2 - Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble* les aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UY est réservée à l'accueil d'activités commerciales et de services à l'entrée du chef-lieu.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou de travaux publics,
- le stationnement de caravanes isolées de plus de trois mois,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les habitations légères de loisirs*,
- les constructions à usage industriel, artisanale et agricole

ARTICLE UY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Les constructions exposées au bruit, doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2011159-0010 en date du 8 Juin 2011 qui fixe les dispositions réglementaires pour les futures constructions édifiées dans les secteurs affectés par le bruit.

Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les commerces et services si leur surface de plancher n'excède pas 150 m².
- Les entrepôts commerciaux s'ils apparaissent nécessaires au fonctionnement d'une activité admise dans la zone, et dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

En tout état de cause les constructions à usage d'activités y compris les commerces, ne pourront être admises que dans la mesure où :

- elles n'entraînent pas de danger, inconvénient ou nuisance incompatibles avec le caractère de la zone,
- elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de 3 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone, sauf les articles UY 11 et UY 12.

Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement* (ICPE), soumis à déclaration ou autorisation uniquement s'ils sont liés à l'activité autorisée dans ce secteur.

Les logements d'habitation sont autorisés dès lors qu'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement afin d'en assurer la direction les services généraux ou la surveillance et qu'ils sont intégrés dans le volume du bâtiment de l'activité et ce pour un logement par bâtiment sous la condition expresse que sa surface ne puisse excéder 100 m² de surface de plancher.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 GENERALITES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1 ACCES

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eues égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

De plus, les accès, et le positionnement des portails d'accès, doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 VOIRIE

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement ; en tout état de cause, la plate-forme des nouvelles voies privées ne sera pas inférieure à 5 m de largeur sauf empêchement ou contrainte particulière et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

La pente des voies privées nouvelles ne devra pas excéder 10%.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée existante ou projetée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 7%.

ARTICLE UY 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement exceptés les annexes ne nécessitant pas un raccordement.

En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur.

A l'exception des effluents rejetés compatibles avec les modes de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire de réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement est interdite.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

Eaux pluviales

- a) Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrées à l'échelle du tènement*
- b) Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, celles-ci pourront être déversées dans le réseau séparatif lorsqu'il existe, ou être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et intégrer dans l'environnement paysager,
- c) Des mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués pourront être demandées par la collectivité

En tout état de cause, les eaux pluviales ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie.

4.3 RESEAUX CABLES

Tout raccordement aux réseaux câblés sera enterré.

ARTICLE UY 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UY 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1 GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,2 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

En agglomération, l'implantation des constructions doit se faire dans le respect des règles de sécurité et en prenant en compte, le cas échéant, la possibilité de réaliser des trottoirs ou

des bandes cyclables.

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

6.2 IMPLANTATION

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'axe des voies existantes ou à créer.

Hors agglomération, afin de garantir des conditions de sécurité, tant aux usagers qu'aux riverains des routes départementales, les reculs suivants doivent s'appliquer :

- 25 m de l'axe des routes départementales classées en catégorie structurante à savoir la RD903,
- 18 m de l'axe des routes départementales classées dans les autres catégories à savoir les RD 19, 19 A et 219.

Des dérogations aux prescriptions de reculs définies ci-dessus pourront être envisagées, notamment dans les secteurs d'habitat diffus et présentant une certaine densité. Pour autant, un recul minimum de 12 m par rapport à l'axe des routes départementales devra être conservé hors agglomération.

Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à des règles de recul.

Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra se faire à l'emplacement initial, sauf problème particulier lié à la sécurité

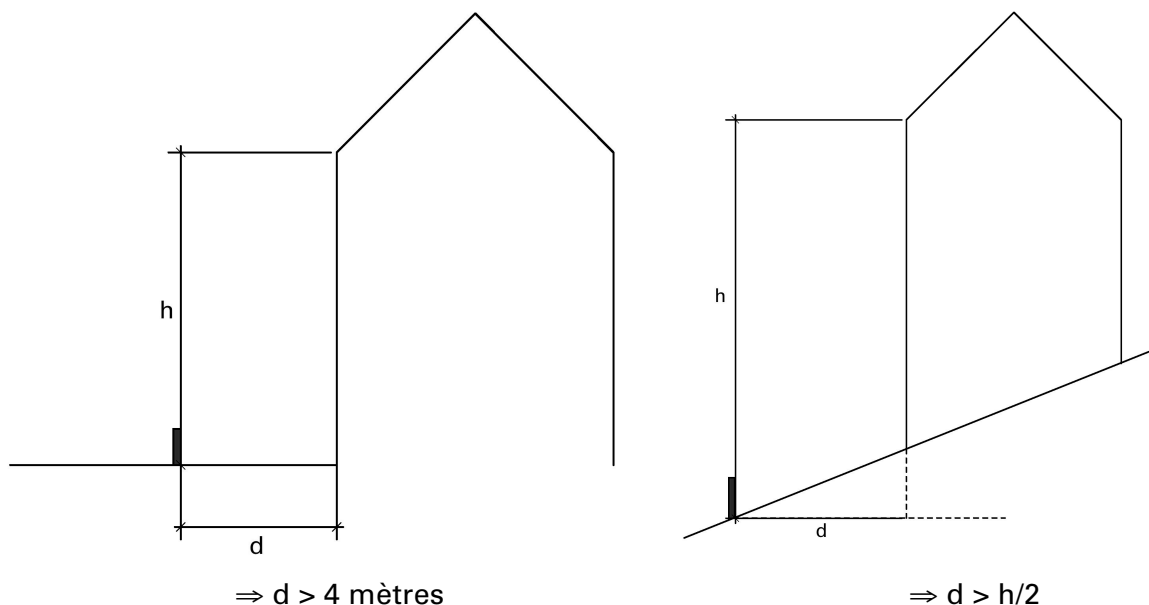
ARTICLE UY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 GENERALITES

Les débordements de toiture, jusqu'à 1.20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7.2 IMPLANTATION

A moins que les constructions ne jouxtent la limite parcellaire, celles-ci doivent être édifiées avec un recul, compté horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, et qui soit au moins égal à la moitié de la différence d'altitude de tout point de cette construction au point le plus proche des limites séparatives, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres).



Une implantation en limite sera également possible dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*.

Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra se faire à l'emplacement initial, sauf problème particulier lié à la sécurité.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux annexes* d'une hauteur inférieure ou égale à 3,80 m dont la longueur cumulée n'excède pas 6 ml
- aux ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques.

ARTICLE UY 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE UY 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UY 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR ABSOLUE*

Les constructions devront respecter la limitation de hauteur suivante :

- Hauteur au faîtage* : 9 mètres (à titre indicatif R+2 ou R+1+C)
- Hauteur à l'acrotère de toiture* : 6,50 mètres (à titre indicatif R+1)

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone.

ARTICLE UY 11 : ASPECT EXTERIEUR

11-0 – GENERALITES

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Ainsi, pour toutes les constructions, et afin de permettre à l'autorité responsable de la délivrance du permis de construire d'apprécier l'intégration de la construction à son environnement, il est demandé au pétitionnaire de fournir un volet paysage détaillé présentant :

- les propositions de couleurs et de matériaux de toiture, de vêture et de façade qui seront soumises à la commission municipale d'urbanisme.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site, auprès de la collectivité et des parties prenantes. Il est suggéré de se rapprocher de l'architecte consultant de la Communauté de communes ou, le cas échéant de l'architecte conseil du département avant tout dépôt de permis de construire.

11-1 - IMPLANTATION

Les déblais nécessaires à la création d'un accès à des parkings souterrains ne pourront excéder 2,00 mètres et ce, sur une largeur de 4,00 mètres. En dehors de ces cas, la hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,20 m et celle des remblais 0,80 m ces deux éléments n'étant pas cumulables sur une même façade (à titre d'exemple, l'utilisation de paliers successifs, d'une hauteur d'environ 0,60, est recommandée).

Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé, les enrochements sont interdits.

L'orientation du faîtage des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants.

11-2 - ASPECT DES FACADES

Toute construction devra comporter au moins 1/3 de son volume en maçonnerie.
Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type, enduit lissé, ou brossé et devront présenter une teinte choisie dans la palette ci-dessous.



Sont également admis en façade :

- un aspect bois, sans excéder 2/3 du volume de la construction
- les bardages, sans excéder 1/3 du volume de la construction et sous réserve de présenter des teintes proches de celles autorisés pour les enduits.

Les soubassements devront présenter des teintes qui soient en harmonie avec la façade.

Les annexes présentant une surface inférieure à 15 m² ne sont pas concernées par ces dispositions règlementaires d'aspect de façade.

11-4 - ASPECT DES TOITURES ET OUVERTURES

a) *Pente admise et aspect*

La pente de la toiture doit être comprise entre 50% et 100%, sauf dans le cas des toitures terrasses ou plates admises dans les conditions présentées ci-dessous. Cependant, une pente différente pourra être admise pour les annexes présentant une emprise sol inférieure à 20 m².

Les toitures à un seul pan sont interdites, sauf dans le cas d'un volume accolé par sa plus grande hauteur à la construction principale et dans la limite d'une emprise au sol inférieure à 50 m².

Illustration à titre d'exemple de cas possibles :



Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée sans dépasser 1/3 de la surface de toiture globale,
- terrasse accessible en prolongement d'un logement,
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens.

Les matériaux de couverture présenteront un aspect tuiles rouge vieillies ou ardoises claires et ce selon les couvertures dominantes sur les bâtiments voisins existants.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m, cette règle ne s'applique pas aux annexes autorisées. Les toitures terrasses ou plates ne sont pas concernées par cette disposition.

b) Ouverture admise en toiture

Seules sont autorisées :

- Les jacobines si leur largeur n'excède pas 1,50m, espacées d'au moins 8 m
- Les fenêtres et ouvertures intégrées à la pente du toit

En tout état de cause, toutes les ouvertures créées sur une même toiture devront respecter les proportions des ouvertures déjà existantes (largeur/hauteur).

11-5 - ASPECT DES CLOTURES

Les murs bahuts ne peuvent pas dépasser 0,50 mètres.

En tout état de cause, la hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètres et elles pourront être doublées d'une haie végétale de 2 m maximum de hauteur.

Les haies végétales seront obligatoirement réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est annexée au présent document. Une mixité de ces essences est recommandée.

Pour des raisons de sécurité ou nuisances, la hauteur des clôtures pourra être différente de celle réglementée.

ARTICLE UY 12 : STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction. Chaque place de stationnement créée doit disposer de son accès propre.

Il est notamment exigé d'affecter sur le terrain de l'opération, hors des emprises publiques et des voies :

Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce :

- 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de la surface de vente.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement.

Caractéristiques des places de stationnement : Les dimensions minimales de ces places,

sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m X 2,50 m.

Toute construction doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

ARTICLE UY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est annexée au présent document. En tout état de cause, les plantations mono-espèces sont interdites.

De plus, dans le cadre de chaque opération de construction, l'aménageur devra veiller à la suppression de toutes les espèces invasives existantes et prévenir leur apparition, il pourra utilement se référer à l'annexe 3, jointe au présent règlement.

En tout état de cause, 15 % minimum du tènement sera affecté à un espace vert non imperméabilisé.

Les surfaces de toitures végétalisées et de places de stationnement « vertes » (c'est à dire engazonnée sur au moins 60% de sa surface) sont comptées dans ces 15 %.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UY 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 1- Dans le cas d'un projet mettant en oeuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions définies dans la section 2 du présent règlement, peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en oeuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.
- 2- Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble*, l'aménagement devra prévoir un ou plusieurs systèmes de production d'énergie renouvelable correspondant à des besoins de consommation domestiques*.

ARTICLE UY 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

1 - Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

2 - Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble* les aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

TITRE III

DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX ZONES

A URBANISER

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est destinée à assurer à court ou moyen terme le développement de la commune sous forme de quartiers nouveaux en densification du tissu urbain sur le chef-lieu.

Cette zone comprend un secteur **1AUa** correspondant aux densifications envisagées du centre-ancien et du secteur « Doucet / Les Crottes » en prolongement du chef-lieu qui apparaissent comme des pôles secondaires d'habitation en entrée de commune.

La vocation principale de cette zone est une zone mixte à caractère principal d'habitation dense. Elle est destinée à une urbanisation organisée, réalisée sous forme d'opérations d'ensemble qui respecte les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou de travaux publics,
- le stationnement de caravanes isolées de plus de trois mois,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les habitations légères de loisirs*,
- les dépôts de toute nature,
- les constructions à usage industriel et agricole

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Les constructions exposées au bruit, doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2011159-0010 en date du 8 Juin 2011 qui fixe les dispositions réglementaires pour les futures constructions édifiées dans les secteurs affectés par le bruit.

Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les annexes liées aux habitations, dans la limite de 3 annexes par tènement d'habitation et présentant une surface totale cumulée inférieure à 40 m² de surface de plancher. Les piscines non couvertes ne sont pas concernées par cette limite de surface.
- Les activités artisanales de proximité si leur surface de plancher n'excède pas 150 m².
- Les commerces et services si leur surface de plancher n'excède pas 150 m².
- Les entrepôts commerciaux s'ils apparaissent nécessaires au fonctionnement d'une

activité admise dans la zone, et dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

En tout état de cause les constructions à usage d'activités y compris les commerces, ne pourront être admises que dans la mesure où :

- elles n'entraînent pas de danger, inconfort ou nuisance incompatibles avec le caractère de la zone,
- elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de 3 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone, sauf les articles 1AU 11 et 1AU 12.

Enfin, tout projet devra être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définis et respecter les principes de mixité sociale pour les secteurs repérés au titre de l'article L 123-1-5-16 du code de l'urbanisme.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 GENERALITES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1 ACCES

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eues égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

De plus, les accès, et le positionnement des portails d'accès, doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Pour des raisons de sécurité, un recul de 5 mètres sera imposé au portail d'accès des véhicules à partir de l'accotement des voies publiques.

3.2 VOIRIE

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement ; en tout état de cause, la plate-forme des nouvelles voies

privées ne sera pas inférieure à 5 m de largeur sauf empêchement ou contrainte particulière et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

La pente des voies privées nouvelles ne devra pas excéder 10%.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée existante ou projetée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 7%.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement exceptés les annexes ne nécessitant pas un raccordement.

En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

Eaux pluviales

- a) Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrées à l'échelle du tènement*
- b) Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, celles-ci pourront être déversées dans le réseau séparatif lorsqu'il existe, ou être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et intégrer dans l'environnement paysager,
- c) Des mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués pourront être demandées par la collectivité

En tout état de cause, les eaux pluviales ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble*, l'aménageur devra étudier et prévoir l'écoulement des eaux pluviales vers un espace collecteur

4.3 RESEAUX CABLES

Tout raccordement aux réseaux câblés sera enterré.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1 GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,2 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

En agglomération, l'implantation des constructions doit se faire dans le respect des règles de sécurité et en prenant en compte, le cas échéant, la possibilité de réaliser des trottoirs ou des bandes cyclables.

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

6.2 IMPLANTATION

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de :

- 10 m par rapport à l'axe des routes départementales en agglomération
- 40 m par rapport à l'axe des autoroutes
- 3 m par rapport à la limite d'emprise publique des autres voies existantes ou à créer.

Hors agglomération, afin de garantir des conditions de sécurité, tant aux usagers qu'aux riverains des routes départementales, les reculs suivants doivent s'appliquer :

- 25 m de l'axe des routes départementales classées en catégorie structurante à savoir la RD903,
- 18 m de l'axe des routes départementales classées dans les autres catégories à savoir les RD 19, 19 A et 219.

Des dérogations aux prescriptions de reculs définies ci-dessus pourront être envisagées, notamment dans les secteurs d'habitat diffus et présentant une certaine densité. Pour autant, un recul minimum de 12 m par rapport à l'axe des routes départementales devra être conservé hors agglomération.

Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à des règles de recul.

Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra se faire à l'emplacement initial, sauf problème particulier lié à la sécurité

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

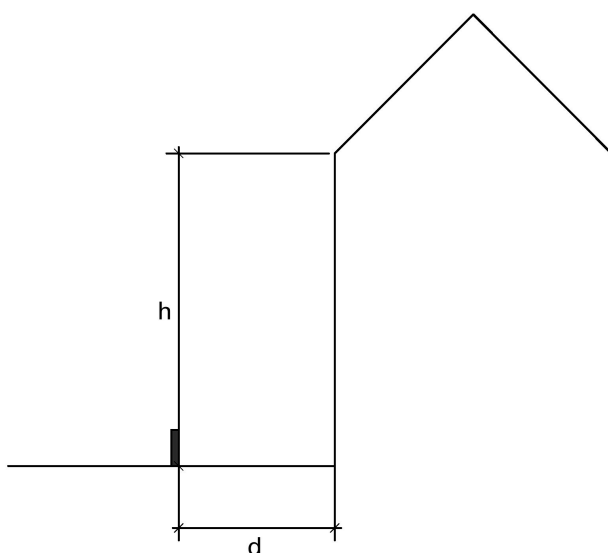
7.1 GENERALITES

Les débordements de toiture, jusqu'à 1.20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

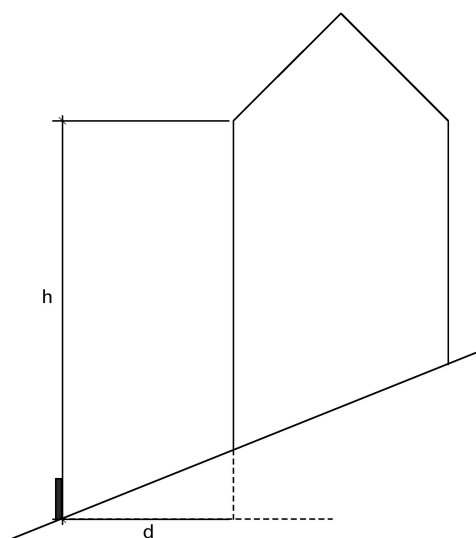
7.2 IMPLANTATION

A moins que les constructions ne jouxtent la limite parcellaire, celles-ci peuvent être édifiées :

- Soit en limite séparative à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et de jouxter cette construction, ou bien d'avoir une hauteur n'excédant pas 3,80 mètres, mesurée sur la limite séparative. Une implantation en limite sera également possible dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*
- Soit avec un recul, compté horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, et qui soit au moins égal à la moitié de la différence d'altitude de tout point de cette construction au point le plus proche des limites séparatives, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($H/2$ minimum 3 mètres).



$\Rightarrow d > 3 \text{ mètres}$



$\Rightarrow d > h/2$

Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra se faire à l'emplacement initial, sauf problème particulier lié à la sécurité.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux annexes* d'une hauteur inférieure ou égale à 3,80 m dont la longueur cumulée n'excède pas 6 ml
- aux ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

8.1 GENERALITES

Les débordements de toiture jusqu'à 1.20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

8.2 IMPLANTATION

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut mesuré en tout point sans jamais être inférieure à 5 mètres. Cette disposition ne s'applique qu'aux bâtiments à usage d'habitation. Les annexes ne sont donc pas concernées par cette règle d'implantation.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR ABSOLUE*

Les constructions devront respecter la limitation de hauteur suivante :

- Hauteur au faîtage* : 12 mètres (à titre indicatif R+2+C)
- Hauteur à l'acrotère de toiture* : 10 mètres (à titre indicatif R+2)

Dans le secteur **1AUa** cette hauteur sera limitée à :

- Hauteur au faîtage* : 9 mètres (à titre indicatif R+2 ou R+1+C)
- Hauteur à l'acrotère de toiture* : 6,50 mètres (à titre indicatif R+1)

La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

11-0 – GENERALITES

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Ainsi, pour toutes les constructions, et afin de permettre à l'autorité responsable de la délivrance du permis de construire d'apprécier l'intégration de la construction à son environnement, il est demandé au pétitionnaire de fournir un volet paysage détaillé

présentant :

- les propositions de couleurs et de matériaux de toiture, de vêtue et de façade qui seront soumises à la commission municipale d'urbanisme.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site, auprès de la collectivité et des parties prenantes. Il est suggéré de se rapprocher de l'architecte consultant de la Communauté de communes ou, le cas échéant de l'architecte conseil du département avant tout dépôt de permis de construire.

11-1 - IMPLANTATION

Les déblais nécessaires à la création d'un accès à des parkings souterrains ne pourront excéder 2,00 mètres et ce, sur une largeur de 4,00 mètres. En dehors de ces cas, la hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,20 m et celle des remblais 0,80 m ces deux éléments n'étant pas cumulables sur une même façade (à titre d'exemple, l'utilisation de paliers successifs, d'une hauteur d'environ 0,60, est recommandée).

Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé, les enrochements sont interdits.

L'orientation du faîtage des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants.

11-2 - ASPECT DES FACADES

Toute construction devra comporter au moins 1/3 de son volume en maçonnerie.

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type, enduit lissé, ou brossé et devront présenter une teinte choisie dans la palette ci-dessous.

Pour toute la zone sauf 1AUa :



Pour le secteur 1AUa :



Sont également admis en façade :

- un aspect bois, sans excéder 2/3 du volume de la construction
- les bardages, sans excéder 1/3 du volume de la construction et sous réserve de présenter des teintes proches de celles autorisés pour les enduits.

Les soubassements devront présenter des teintes qui soient en harmonie avec la façade.

Les annexes présentant une surface inférieure à 15 m² ne sont pas concernées par ces dispositions réglementaires d'aspect de façade.

11-4 - ASPECT DES TOITURES ET OUVERTURES

a) Pente admise et aspect

La pente de la toiture doit être comprise entre 50% et 100%, sauf dans le cas des toitures terrasses ou plates admises dans les conditions présentées ci-dessous. Cependant, une pente différente pourra être admise pour les annexes présentant une emprise sol inférieure à 20 m².

Les toitures à un seul pan sont interdites, sauf dans le cas d'un volume accolé par sa plus grande hauteur à la construction principale et dans la limite d'une emprise au sol inférieure à 50 m².

Illustration à titre d'exemple de cas possibles :



Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée sans dépasser 1/3 de la surface de toiture globale,
- terrasse accessible en prolongement d'un logement,
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens.

Les matériaux de couverture présenteront un aspect tuiles rouge vieillis ou ardoises claires et ce selon les couvertures dominantes sur les bâtiments voisins existants.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m, cette règle ne s'applique pas aux annexes autorisées. Les toitures terrasses ou plates ne sont pas concernées par cette disposition.

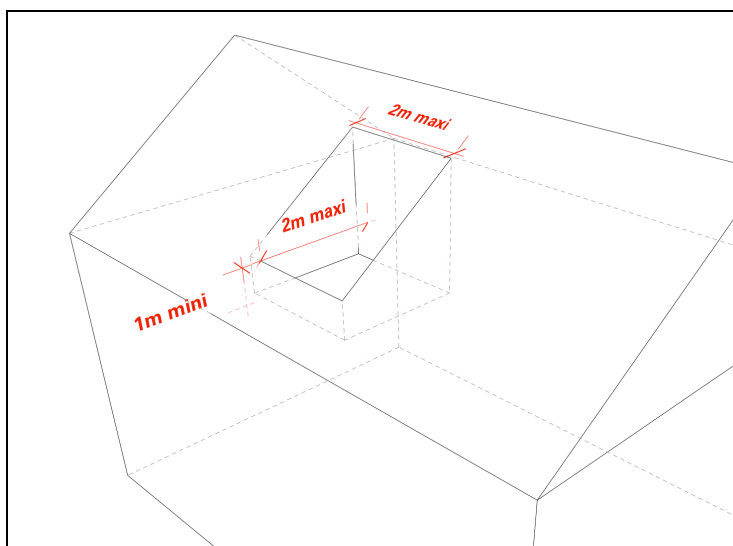
b) Ouverture admise en toiture

Seules sont autorisées :

- Les jacobines si leur largeur n'excède pas 1,50m, espacées d'au moins 8 m
- Les fenêtres et ouvertures intégrées à la pente du toit

En tout état de cause, toutes les ouvertures créées sur une même toiture devront respecter les proportions des ouvertures déjà existantes (largeur/hauteur).

- Les bassines si leur proportion n'excède pas 2,00 m de large et 2,00 de long et ce pour une maximum par pente de toit :



11-5 - ASPECT DES CLOTURES

Les murs bahuts ne peuvent pas dépasser 0,50 mètres.

En tout état de cause, la hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètres et elles pourront être doublées d'une haie végétale de 2 m maximum de hauteur.

Les haies végétales seront obligatoirement réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est annexée au présent document. Une mixité de ces essences est recommandée.

Pour des raisons de sécurité ou nuisances, la hauteur des clôtures pourra être différente de celle réglementée.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction. Chaque place de stationnement créée doit disposer de son accès propre.

Il est notamment exigé d'affecter sur le tènement de l'opération, hors des emprises publiques et des voies :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Logements neufs : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec au minimum 2 places par logement, la moitié de ces places de stationnement seront couvertes.

- Logements créés dans des bâtiments anciens : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec au minimum 2 places par logement.

Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher

Pour les établissements artisanaux :

- 1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher, hors espace de stockage

Pour les constructions à usage de commerce :

- 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de la surface de vente.

Pour les salles de spectacle et de réunion :

- Une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble* portant sur la construction de plus de 4 logements, il sera prévu 0,5 places de stationnement visiteur par logement à réaliser sur l'emprise collective.

Caractéristiques des places de stationnement : Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m X 2,50 m.

Toute construction doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est annexée au présent document. En tout état de cause, les plantations mono-espèces sont interdites.

De plus, dans le cadre de chaque opération de construction, l'aménageur devra veiller à la suppression de toutes les espèces invasives existantes et prévenir leur apparition, il pourra utilement se référer à l'annexe 3, jointe au présent règlement.

Il est notamment exigé dans les cas suivants :

- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble* portant sur la construction de plus de 4 logements, le tènement* de projet doit recevoir, sur au moins 10% de sa surface, des espaces à usage collectif strictement affectés à des plantations ou/et des aires de jeux ; la moitié au moins de ces espaces doit être d'un seul tenant.
- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble* comprenant au moins un bâtiment de quatre logements et plus doit recevoir, sur au moins 20 % de la surface de son terrain d'assiette, des espaces à usage collectif strictement affectés à des plantations ou/et des aires de jeux ; la moitié au moins de ces espaces doit être d'un seul tenant.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 1- Dans le cas d'un projet mettant en oeuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions définies dans la section 2 du présent règlement, peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en oeuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.
- 2- Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble*, l'aménagement devra prévoir un ou plusieurs systèmes de production d'énergie renouvelable correspondant à des besoins de consommation domestiques*.

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

- 1 - Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.
- 2 - Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble* les aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU est une zone réservée à l'urbanisation future de la commune. Cette zone est insuffisamment ou mal équipée et pourra être urbanisée, dans la mesure où les équipements publics nécessaires à la desserte des constructions ou de la zone seront réalisés ou suffisants.

En tout état de cause, l'ouverture à l'urbanisation des terrains couverts par cette zone ne peut résulter que d'une évolution du PLU par une procédure d'urbanisme adaptée, et faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Les constructions exposées au bruit, doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2011159-0010 en date du 8 Juin 2011 qui fixe les dispositions réglementaires pour les futures constructions édifiées dans les secteurs affectés par le bruit.

Les équipements collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils soient compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation définie.

Enfin, tout projet devra être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définis et respecter les principes de mixité sociale pour les secteurs repérés au titre de l'article L 123-1-5-16 du code de l'urbanisme.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement exceptés les annexes ne nécessitant pas un raccordement.

En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur.

A l'exception des effluents rejetés compatibles avec les modes de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire de réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement est interdite.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

Eaux pluviales

- a) Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrées à l'échelle du tènement*
- b) Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, celles-ci pourront être déversées dans le réseau séparatif lorsqu'il existe, ou être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et intégrer dans l'environnement paysager,
- c) Des mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués pourront être demandées par la collectivité

En tout état de cause, les eaux pluviales ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble*, l'aménageur devra étudié et prévoir l'écoulement des eaux pluviales vers un espace collecteur

4.3 RESEAUX CABLES

Tout raccordement aux réseaux câblés sera enterré.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1 GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,2 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

En agglomération, l'implantation des constructions doit se faire dans le respect des règles de sécurité et en prenant en compte, le cas échéant, la possibilité de réaliser des trottoirs ou des bandes cyclables.

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

6.2 IMPLANTATION

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de :

- 10 m par rapport à l'axe des routes départementales en agglomération
- 40 m par rapport à l'axe des autoroutes
- 3 m par rapport à la limite d'emprise publique des autres voies existantes ou à créer.

Hors agglomération, afin de garantir des conditions de sécurité, tant aux usagers qu'aux riverains des routes départementales, les reculs suivants doivent s'appliquer :

- 25 m de l'axe des routes départementales classées en catégorie structurante à savoir la RD903,
- 18 m de l'axe des routes départementales classées dans les autres catégories à savoir les RD 19, 19 A et 219.

Des dérogations aux prescriptions de reculs définies ci-dessus pourront être envisagées, notamment dans les secteurs d'habitat diffus et présentant une certaine densité. Pour autant, un recul minimum de 12 m par rapport à l'axe des routes départementales devra être conservé hors agglomération.

Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à des règles de recul.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 GENERALITES

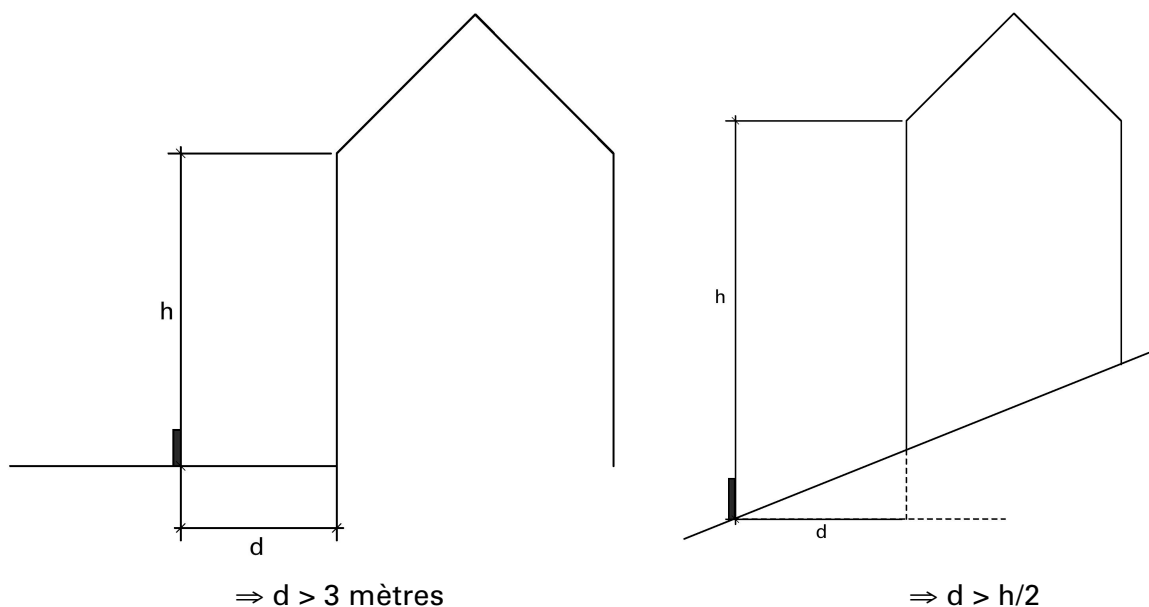
Les débordements de toiture, jusqu'à 1.20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7.2 IMPLANTATION

A moins que les constructions ne jouxtent la limite parcellaire, celles-ci peuvent être édifiées :

- Soit en limite séparative à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et de jouxter cette construction, ou bien d'avoir une hauteur n'excédant pas 3,80 mètres, mesurée sur la limite séparative. Une implantation en limite sera également possible dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble* ;
- Soit avec un recul, compté horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, et qui soit au moins égal à la moitié de la différence d'altitude de tout point de cette construction au point le plus proche des

limites séparatives, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($H/2$ minimum 3 mètres).



Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra se faire à l'emplacement initial, sauf problème particulier lié à la sécurité.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux annexes* d'une hauteur inférieure ou égale à 3,80 m dont la longueur cumulée n'excède pas 6 ml
- aux ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques.

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR ABSOLUE*

Les constructions devront respecter la limitation de hauteur suivante :

- Hauteur au faîtage* : 9 mètres (à titre indicatif R+2 ou R+1+C)
- Hauteur à l'acrotère de toiture* : 6,50 mètres (à titre indicatif R+1)

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

11-0 – GENERALITES

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Ainsi, pour toutes les constructions, et afin de permettre à l'autorité responsable de la délivrance du permis de construire d'apprécier l'intégration de la construction à son environnement, il est demandé au pétitionnaire de fournir un volet paysage détaillé présentant :

- les propositions de couleurs et de matériaux de toiture, de vêture et de façade qui seront soumises à la commission municipale d'urbanisme.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site, auprès de la collectivité et des parties prenantes. Il est suggéré de se rapprocher de l'architecte consultant de la Communauté de communes ou, le cas échéant de l'architecte conseil du département avant tout dépôt de permis de construire.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est annexée au présent document. En tout état de cause, les plantations mono-espèces sont interdites.

De plus, dans le cadre de chaque opération de construction, l'aménageur devra veiller à la suppression de toutes les espèces invasives existantes et prévenir leur apparition, il pourra utilement se référer à l'annexe 3, jointe au présent règlement.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 1- Dans le cas d'un projet mettant en oeuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions définies dans la section 2 du présent règlement, peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en oeuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.
- 2- Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble*, l'aménagement devra prévoir un ou plusieurs systèmes de production d'énergie renouvelable correspondant à des besoins de consommation domestiques*.

ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

- 1 - Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.
- 2 - Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble* les aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

TITRE IV

DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX ZONES

AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond aux secteurs agricoles dans lesquels l'agriculture justifie une protection particulière ; cette protection a pour objet de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel. Cette zone ne sera pas équipée pour des usages autres que ceux indispensables à l'activité agricole.

Elle comprend :

- un secteur **Ap**, situé dans le périmètre de protection du point de captage où toutes les constructions, occupations et utilisations du sol sont interdites, ainsi que tous travaux d'aménagement, de remblais et de drainage, quelle qu'en soit l'importance, et ce, en raison des périmètres de protection du captage intercommunal
- Un secteur **Aco** identifiant des corridors écologiques inconstructibles.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas :

- liées et/ou nécessaires à l'exploitation agricole,
- nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

De plus, tout affouillement et exhaussement du sol est interdit à moins de 10 mètres de l'axe des torrents ou de 10 mètres des berges si ce cours d'eau fait plus de 5 mètres de large (cf. Annexe n°2).

Dans le secteur **Ap** toutes nouvelles constructions, occupations et utilisations du sol sont interdites, ainsi que tous travaux de remblais et de drainage, quelle qu'en soit l'importance, et ce, en raison des périmètres de protection du captage intercommunal. Ces dispositions s'appliquent en dehors de ce qui est admis sous condition à l'article 2 et dans le respect du règlement de protection de captage.

Dans le secteur **Aco**, toute construction, occupation et utilisation du sol est interdite, y compris les exhaussements et affouillements des sols, pour la préservation des milieux remarquables.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Les constructions exposées au bruit, doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2011159-0010 en date du 8 Juin 2011 qui fixe les dispositions réglementaires pour les futures constructions édifiées dans les secteurs affectés par le bruit.

Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que :
 - si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée et nécessaire à l'exploitation agricole pour assurer son fonctionnement et sa surveillance ;
 - si elles sont intégrées au volume du bâtiment principal de l'exploitation

En tout état de cause un seul logement par exploitation sera autorisé. » y compris dans le cas d'une exploitation tenue par plusieurs exploitants (famille, GAEC...) dans une limite de 70 m² de surface de plancher.

- les annexes liées aux habitations, dans la limite de 2 annexes par tènement d'habitation et présentant une surface totale cumulée inférieure à 40 m² de surface de plancher. Les piscines non couvertes ne sont pas concernées par cette limite de surface. En tout état de cause, les annexes admises devront s'implanter dans un périmètre de 10 mètres par rapport au bâtiment d'habitation principale.
- les gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes et les annexes touristiques des exploitations agricoles, à conditions qu'ils soient aménagés dans des bâtiments existants.
- les bâtiments nécessaires à l'élevage "hors sol", sous réserve d'être implantés à plus de 100 m des zones urbaines ou d'urbanisation future.
- Les campings à la ferme inférieure ou égale à 6 emplacements.

Sont admis en outre, pour toutes les constructions à usage d'habitation, sauf dans le secteur

Ap :

- l'extension, en une seule fois, de la surface de plancher d'un bâtiment existant dans la limite de 40% et d'une surface de plancher cumulée maximale de 250 m², dans la mesure où :
 - sa destination est conservée
 - que la surface d'emprise au sol avant travaux soit supérieure à 40 m²

Dans le secteur **Ap**, il est admis pour les constructions à usage d'habitation existantes, une extension limitée, en une seule fois, de la surface de plancher dans la limite de 20% et d'une surface de plancher cumulée maximale de 200 m².

En tout état de cause, toutes les occupations et utilisations du sol admises dans le secteur **Ap** devront respecter le règlement de protection de captage.

De plus, dans un rayon de 100 mètres autour des sièges d'exploitation agricoles en activité, les extensions autorisées pour des tiers à l'exploitation ne pourront pas se réaliser en rapprochement des bâtiments agricoles, sauf s'il existe entre l'extension prévue et le bâtiment agricole un bâtiment déjà occupé par des tiers à l'exploitation.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage il est admis un changement de destination du bâtiment existant, sans toutefois pouvoir dépasser une surface totale après

aménagement de 250 m² et dans la limite de trois logements au total par bâtiment réhabilité.

Les châteaux du Vivier et de Bossy, repérés au titre de l'article L151-19, ne doivent pas être démolis et doivent être préservés dans leur volumétrie.

La sta. Viator, les croix et calvaires et autres éléments du petit patrimoine également repérés au titre de l'article L151-19, doivent être préservés et toute construction à proximité pourra faire l'objet de prescriptions particulières afin de protéger les points de vue sur ces éléments depuis l'espace public.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de 3 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone, sauf les articles A 11 et A 12.

Dans les secteurs inondables, repérés au titre de l'article R123-11 b) sur le plan de zonage, les constructions devront respecter le règlement applicable du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Arve.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 GENERALITES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1 ACCES

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eues égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

De plus, les accès, et le positionnement des portails d'accès, doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 VOIRIE

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement exceptés les annexes ne nécessitant pas un raccordement.

En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

Eaux pluviales

- a) Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrées à l'échelle du tènement*
- b) Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, celles-ci pourront être déversées dans le réseau séparatif lorsqu'il existe, ou être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et intégrer dans l'environnement paysager,
- c) Des mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués pourront également être demandées par la collectivité

En tout état de cause, les eaux pluviales ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie.

4.3 RESEAUX CABLES

Tout raccordement aux réseaux câblés sera enterré.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1 GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,2 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

En agglomération, l'implantation des constructions doit se faire dans le respect des règles de sécurité et en prenant en compte, le cas échéant, la possibilité de réaliser des trottoirs ou des bandes cyclables.

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment

d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

6.2 IMPLANTATION

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de :

- 10 m par rapport à l'axe des routes départementales en agglomération
- 40 m par rapport à l'axe des autoroutes
- 5 m par rapport à la limite d'emprise publique des autres voies existantes ou à créer.

Hors agglomération, afin de garantir des conditions de sécurité, tant aux usagers qu'aux riverains des routes départementales, les reculs suivants doivent s'appliquer :

- 25 m de l'axe des routes départementales classées en catégorie structurante à savoir la RD903,
- 18 m de l'axe des routes départementales classées dans les autres catégories à savoir les RD 19, 19 A et 219.

Des dérogations aux prescriptions de reculs définies ci-dessus pourront être envisagées, notamment dans les secteurs d'habitat diffus et présentant une certaine densité. Pour autant, un recul minimum de 12 m par rapport à l'axe des routes départementales devra être conservé hors agglomération.

Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à des règles de recul.

Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra se faire à l'emplacement initial, sauf problème particulier lié à la sécurité

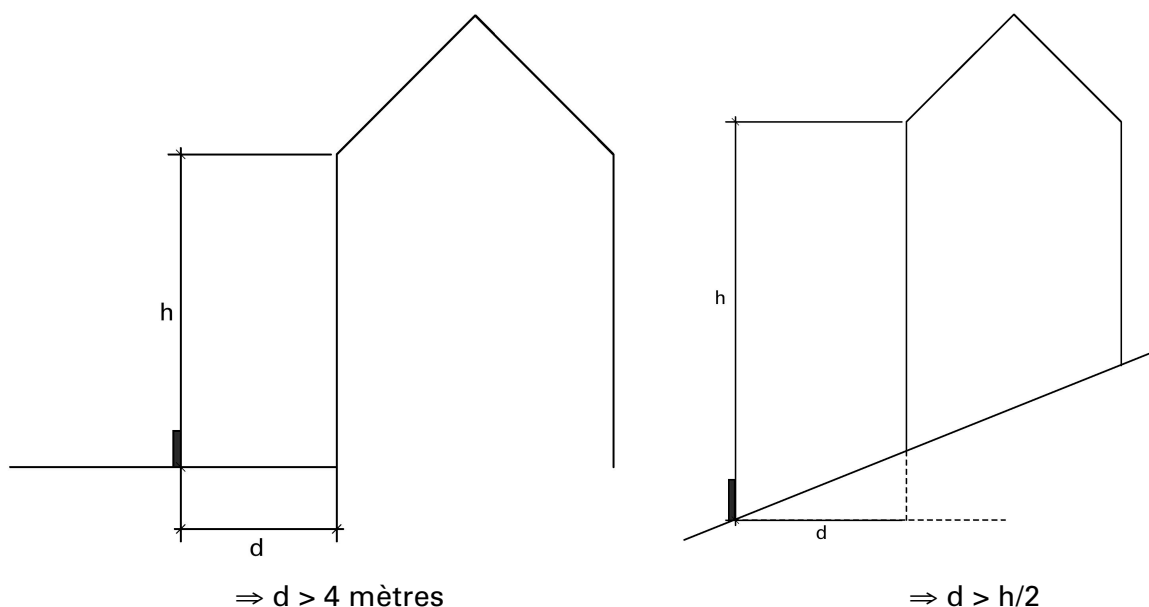
ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 GENERALITES

Les débordements de toiture, jusqu'à 1.20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7.2 IMPLANTATION

A moins que les constructions ne jouxtent la limite parcellaire, celles-ci doivent être édifiées avec un recul, compté horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, et qui soit au moins égal à la moitié de la différence d'altitude de tout point de cette construction au point le plus proche des limites séparatives, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres).



Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra se faire à l'emplacement initial, sauf problème particulier lié à la sécurité.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux annexes* d'une hauteur inférieure ou égale à 3,80 m dont la longueur cumulée n'excède pas 6 ml
- aux ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR ABSOLUE*

Les constructions devront respecter la limitation de hauteur suivante :

- Hauteur au faîtage* : 12 mètres (à titre indicatif R+2+C)
- Hauteur à l'acrotère de toiture* : 10 mètres (à titre indicatif R+2)

Pour les constructions à usage d'habitation cette hauteur sera réduite à :

- Hauteur au faîtage* : 9 mètres (à titre indicatif R+2 ou R+1+C)
- Hauteur à l'acrotère de toiture* : 6,50 mètres (à titre indicatif R+1)

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

11-0 – GENERALITES

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Ainsi, pour toutes les constructions, et afin de permettre à l'autorité responsable de la délivrance du permis de construire d'apprécier l'intégration de la construction à son environnement, il est demandé au pétitionnaire de fournir un volet paysage détaillé présentant :

- les propositions de couleurs et de matériaux de toiture, de vêture et de façade qui seront soumises à la commission municipale d'urbanisme.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site, auprès de la collectivité et des parties prenantes. Il est suggéré de se rapprocher de l'architecte consultant de la Communauté de communes ou, le cas échéant de l'architecte conseil du département avant tout dépôt de permis de construire.

11-1 – VOLUMETRIE ET OUVERTURES EN FAÇADE

Pour toute construction neuve ou réhabilitation, à proximité de volumes anciens*, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures, qui devront être plus hautes que larges (excepté pour les bâtiments agricoles).

Si le terrain d'assiette de la construction présente une pente supérieure à 15%, la dite construction doit être scindée en éléments ne dépassant pas 15 m de long juxtaposés suivant la ligne de pente.

11-2 - IMPLANTATION

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,20 m et celle des remblais 0,80 m ces deux éléments n'étant pas cumulables sur une même façade (à titre d'exemple, l'utilisation de paliers successifs, d'une hauteur d'environ 0,60, est recommandée).

Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé, les enrochements sont interdits.

L'orientation du faîtage des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc ...) et correspondre à des essences locales dont la liste non limitative est disponible en mairie de SCIENTRIER et annexée au rapport de présentation.

11-3 - ASPECT DES FACADES

L'usage des couleurs et des matériaux devra se faire avec simplicité, trois aspects de matériaux et de couleurs maximum par bâtiment.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Toute construction devra comporter au moins 1/3 de son volume en maçonnerie.

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type, enduit lissé, ou brossé et devront présenter une teinte choisie dans la palette ci-dessous.



Sont également admis en façade :

- un aspect bois, sans excéder 2/3 du volume de la construction
- les bardages, sans excéder 1/3 du volume de la construction et sous réserve de présenter des teintes proches de celles autorisés pour les enduits.

Les soubassements devront présenter des teintes qui soient en harmonie avec la façade.

Les annexes présentant une surface inférieure à 15 m² ne sont pas concernées par ces dispositions réglementaires d'aspect de façade.

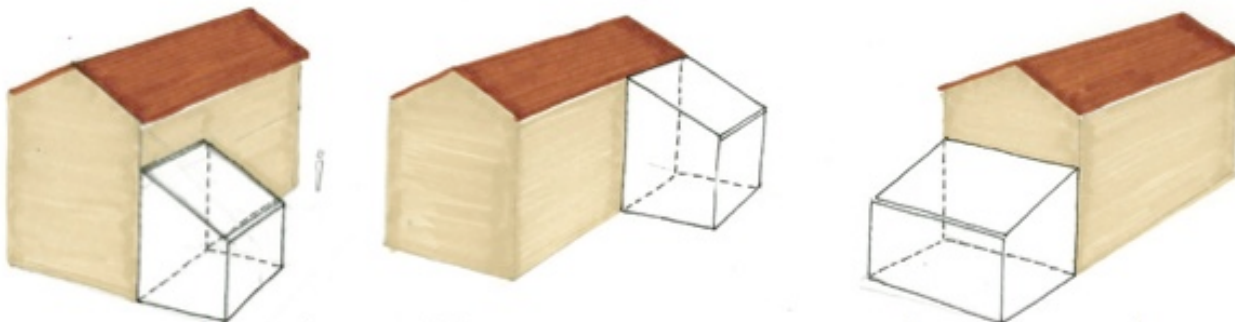
11-4 - ASPECT DES TOITURES

- Pour les bâtiments agricoles la pente de la toiture doit être comprise entre 30% et 100% ;
- Pour les autres constructions la pente de la toiture doit être comprise entre 50% et 100%.

Sauf dans le cas des toitures terrasses ou plates admises dans les conditions présentées ci-dessous. De plus, une pente différente pourra être admise pour les annexes présentant une emprise sol inférieure à 20 m².

Les toitures à un seul pan sont interdites, sauf dans le cas d'un volume accolé par sa plus grande hauteur à la construction principale et dans la limite d'une emprise au sol inférieure à 50 m².

Illustration à titre d'exemple de cas possibles :



Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée sans dépasser 1/3 de la surface de toiture globale,
- terrasse accessible en prolongement d'un logement,
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens.

Les teintes claires sont interdites. Dans le cas de couvertures métalliques celles-ci devront être de teinte sombre mate et en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.

Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.

11-5 - ASPECT DES CLOTURES

Les murs pleins sont interdits en clôtures.

En tout état de cause, la hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètres et elles pourront être doublées d'une haie végétale de 2 m maximum de hauteur.

Les haies végétales seront obligatoirement réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est annexée au présent document. Une mixité de ces essences est recommandée.

Pour des raisons de sécurité ou nuisances, la hauteur des clôtures pourra être différente de celle règlementée.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction. Chaque place de stationnement créée doit disposer de son accès propre.

Toute construction doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est annexée au présent document. En tout état de cause, les plantations mono-espèces sont interdites.

De plus, dans le cadre de chaque opération de construction, l'aménageur devra veiller à la suppression de toutes les espèces invasives existantes et prévenir leur apparition, il pourra utilement se référer à l'annexe 3, jointe au présent règlement.

En tout état de cause :

1- La création et l'extension de bâtiments ou d'installations agricoles seront subordonnées à la plantation de rideaux de végétation formant écran, comme par exemple des plantations de haies vives, en concertation obligatoire avec la collectivité et les parties prenantes.

Une liste non exhaustive d'espèces végétales est disponible en annexe du présent règlement.

2 - Les haies existantes seront maintenues autant que possible et convenablement entretenues.

3 - Les éléments paysagers repérés au titre de l'article L123-1-5, devront, autant que possible, être conservés et correctement entretenus. Dans le cas de coupe et abattage lié à l'entretien, il est nécessaire de replanter ces éléments participant à la qualité paysagère et écologique de la commune.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le cas d'un projet mettant en oeuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions définies dans la section 2 du présent règlement, peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en oeuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

TITRE V

DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX ZONES

NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est à protéger en raison, d'une part de l'existence de risques naturels et d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Cette zone comprend un secteur **Nzh** identifiant les zones humides à protéger en raison de leurs qualités faunistiques et floristiques

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

Dans le secteur **Nzh** sont de plus interdits tous travaux d'aménagement, de remblais et de drainage, quelle qu'en soit l'importance, qui modifieraient si peu que ce soit le régime, le niveau d'eau et la qualité des tourbières, marais et prairies humides afin de ne pas modifier leur équilibre.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Les constructions exposées au bruit, doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2011159-0010 en date du 8 Juin 2011 qui fixe les dispositions réglementaires pour les futures constructions édifiées dans les secteurs affectés par le bruit.

Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après, sauf dans le secteur **Nzh** :

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que leur capacité n'excède pas dix places, et qu'elles soient réalisées en matériaux perméables
- Les coupes et abattages d'arbres
- Les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés)

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de 3 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone, sauf les articles N 11 et N 12.

Dans les secteurs inondables, repérés au titre de l'article R123-11 b) sur le plan de zonage, les constructions devront respecter le règlement applicable du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de l'Arve.

En tout état de cause, dans l'ensemble de la zone sont admis les travaux et aménagements liés et nécessaires aux mesures de protection, de gestion et de suivis des milieux naturels remarquables (zone humide, natura 2000, ZNIEFF).

La Pierre de Balmyre, repérée au titre de l'article L151-19, doit être préservée.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 GENERALITES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1 ACCES

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eues égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

De plus, les accès, et le positionnement des portails d'accès, doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 VOIRIE

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement exceptés les annexes ne nécessitant pas un raccordement.

En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un

dispositif individuel qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

Eaux pluviales

- a) Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrées à l'échelle du tènement*
- b) Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, celles-ci pourront être déversées dans le réseau séparatif lorsqu'il existe, ou être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et intégrer dans l'environnement paysager,
- c) Des mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués pourront être demandées par la collectivité

En tout état de cause, les eaux pluviales ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie.

4.3 RESEAUX CABLES

Tout raccordement aux réseaux câblés sera enterré.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1 GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,2 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

En agglomération, l'implantation des constructions doit se faire dans le respect des règles de sécurité et en prenant en compte, le cas échéant, la possibilité de réaliser des trottoirs ou des bandes cyclables.

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

6.2 IMPLANTATION

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de :

- 10 m par rapport à l'axe des routes départementales en agglomération
- 40 m par rapport à l'axe des autoroutes
- 5 m par rapport à la limite d'emprise publique des autres voies existantes ou à créer.

Hors agglomération, afin de garantir des conditions de sécurité, tant aux usagers qu'aux riverains des routes départementales, les reculs suivants doivent s'appliquer :

- 25 m de l'axe des routes départementales classées en catégorie structurante à savoir la RD903,
- 18 m de l'axe des routes départementales classées dans les autres catégories à savoir les RD 19, 19 A et 219.

Des dérogations aux prescriptions de reculs définies ci-dessus pourront être envisagées, notamment dans les secteurs d'habitat diffus et présentant une certaine densité. Pour autant, un recul minimum de 12 m par rapport à l'axe des routes départementales devra être conservé hors agglomération.

Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à des règles de recul.

Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra se faire à l'emplacement initial, sauf problème particulier lié à la sécurité

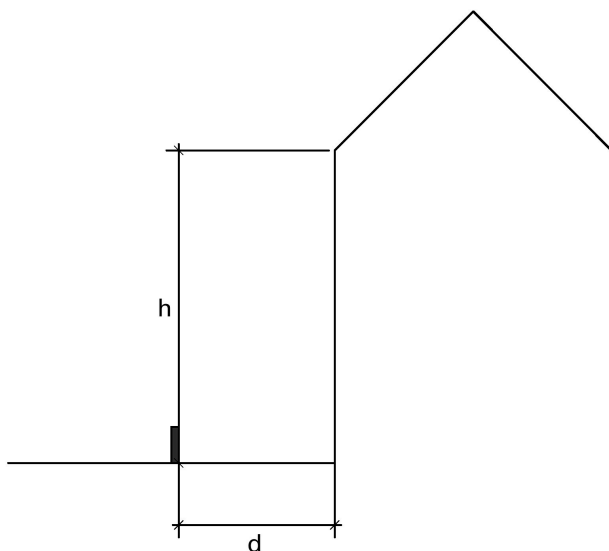
ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 GENERALITES

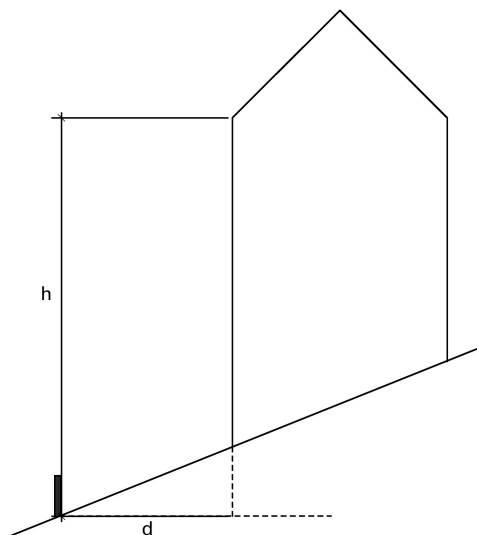
Les débordements de toiture, jusqu'à 1.20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7.2 IMPLANTATION

A moins que les constructions ne jouxtent la limite parcellaire, celles-ci doivent être édifiées avec un recul, compté horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, et qui soit au moins égal à la moitié de la différence d'altitude de tout point de cette construction au point le plus proche des limites séparatives, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ($H/2$ minimum 4 mètres).



$$\Rightarrow d > 4 \text{ mètres}$$



$$\Rightarrow d > h/2$$

Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra se faire à l'emplacement initial, sauf problème particulier lié à la sécurité.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux annexes* d'une hauteur inférieure ou égale à 3,80 m dont la longueur cumulée n'excède pas 6 ml
- aux ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

11-0 – GENERALITES

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Ainsi, pour toutes les constructions, et afin de permettre à l'autorité responsable de la délivrance du permis de construire d'apprécier l'intégration de la construction à son environnement, il est demandé au pétitionnaire de fournir un volet paysage détaillé présentant :

- les propositions de couleurs et de matériaux de toiture, de vêture et de façade qui seront soumises à la commission municipale d'urbanisme.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site, auprès de la collectivité et des parties prenantes. Il est suggéré de se rapprocher de l'architecte consultant de la Communauté de communes ou, le cas échéant de l'architecte

conseil du département avant tout dépôt de permis de construire.

11-1 - IMPLANTATION

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,20 m et celle des remblais 0,80 m ces deux éléments n'étant pas cumulables sur une même façade (à titre d'exemple, l'utilisation de paliers successifs, d'une hauteur d'environ 0,60, est recommandée).

Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé, les enrochements sont interdits.

L'orientation du faîtage des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc ...) et correspondre à des essences locales dont la liste non limitative est disponible en mairie de SCIENTRIER et annexée au rapport de présentation.

11-2 - ASPECT DES FACADES

L'usage des couleurs et des matériaux devra se faire avec simplicité, trois aspects de matériaux et de couleurs maximum par bâtiment.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Toute construction devra comporter au moins 1/3 de son volume en maçonnerie.

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type, enduit lissé, ou brossé et devront présenter une teinte choisie dans la palette ci-dessous.



Sont également admis en façade :

- un aspect bois, sans excéder 2/3 du volume de la construction
- les bardages, sans excéder 1/3 du volume de la construction et sous réserve de présenter des teintes proches de celles autorisés pour les enduits.

Les soubassements devront présenter des teintes qui soient en harmonie avec la façade.

Les annexes présentant une surface inférieure à 15 m² ne sont pas concernées par ces dispositions règlementaires d'aspect de façade.

11-4 - ASPECT DES TOITURES

La pente de la toiture doit être comprise entre 50% et 100%, sauf dans le cas des toitures terrasses ou plates admises dans les conditions présentées ci-dessous. Cependant, une pente différente pourra être admise pour les annexes présentant une emprise sol inférieure à 20 m².

Les toitures à un seul pan sont interdites, sauf dans le cas d'un volume accolé par sa plus grande hauteur à la construction principale et dans la limite d'une emprise au sol inférieure à 50 m².

Illustration à titre d'exemple de cas possibles :



Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée sans dépasser 1/3 de la surface de toiture globale,
- terrasse accessible en prolongement d'un logement,
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens.

Les teintes claires sont interdites. Dans le cas de couvertures métalliques celles-ci devront être de teinte sombre mate et en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.

L'aspect de tôles ondulées en couverture est interdit.

Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.

11-5 - ASPECT DES CLOTURES

Les murs pleins sont interdits en clôtures.

En tout état de cause, la hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètres et elles pourront être doublées d'une haie végétale de 2 m maximum de hauteur.

Les haies végétales seront obligatoirement réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est annexée au présent document. Une mixité de ces essences est recommandée.

Pour des raisons de sécurité ou nuisances, la hauteur des clôtures pourra être différente de

celle règlementée.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction. Chaque place de stationnement créée doit disposer de son accès propre.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est annexée au présent document. En tout état de cause, les plantations mono-espèces sont interdites.

De plus, dans le cadre de chaque opération de construction, l'aménageur devra veiller à la suppression de toutes les espèces invasives existantes et prévenir leur apparition, il pourra utilement se référer à l'annexe 3, jointe au présent règlement.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le cas d'un projet mettant en oeuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions définies dans la section 2 du présent règlement, peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en oeuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

ANNEXE

Liste non exhaustive d'essences locales à privilégier

• **ARBRES DE HAUTE TAILLE :**

- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Erable plane (*Acer platanoïdes*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Hêtre commun (*Fagus sylvatica*)
- Merisier (*Prunus avium*)

• **ARBRES DE MOYENNE TAILLE :**

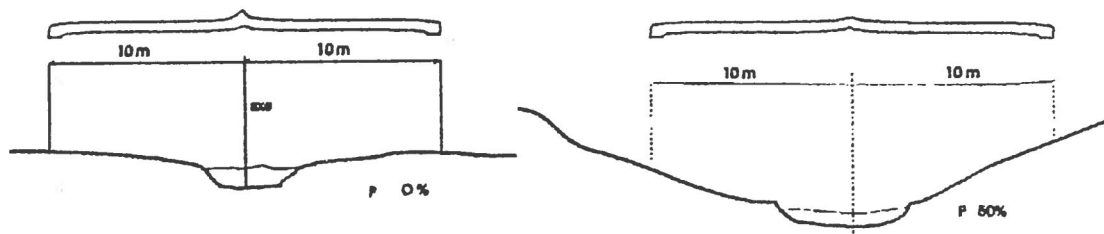
- Allouchier (*Sorbus aria*)
- Aulne blanc (*Alnus incana*)
- Cerisier tardif (*Prunus serotina*)
- Charmille (*Carpinus betulus*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Erable à feuille d'obier (*Acer opalus*)
- Osier des vanniers (*Salix viminalis*)
- Poirier sauvage (*Pyrus communis*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus acuparia*)

• **ARBUSTES :**

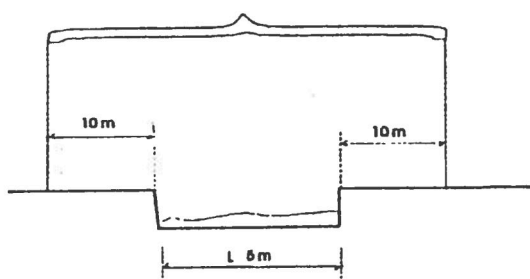
- Amélanchier (*Amelanchier ovalis*)
- Cerisier à grappe (*Prunus padus*)
- Cornouiller mâle ou sanguin (*Cornus mas* ou *sanguinea*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Framboisier (*Rubus idaeus*)
- Fusain d'europe (*Evonymus europaeus*)
- Groseiller commun (*Ribes rubrum*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Lilas (*Syringa vulgaris*)
- Noisetier (*Corylus maxima*)
- Prunelier (*Prunus spinosa*)
- Saule cendré (*Salix cinerea*)
- Troène commun (*Ligustrum atrovirens*)
- Viorne lantane et obier (*Viburnum lantana* ou *opulus*)
- *Prunus Laurocerasus*

ANNEXE N°2

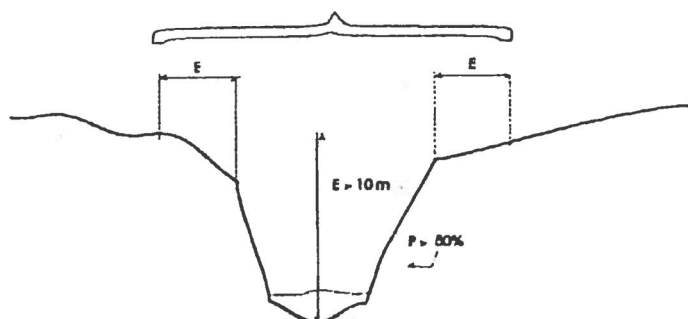
cas n 1: Ruisseau sans ravin



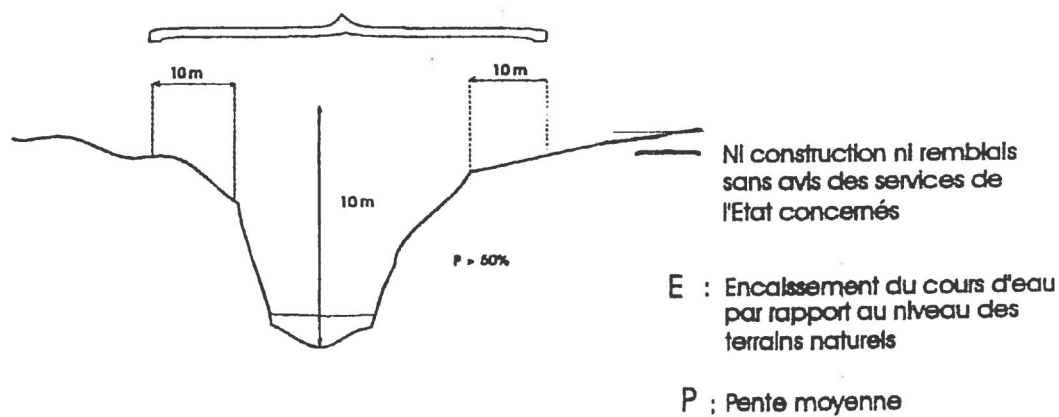
Cas n 2 Ruisseau sans ravin, largeur du lit (L) supérieur à 5m



Cas n 4 : Ruisseau coulant au fond d'un ravin supérieur à 10 m de profondeur



Cas n 3: ruisseau coulant au fond d'un ravin de moins de 10m de profondeur



ANNEXE N°3